

# **1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ Begründung mit Umweltbericht - Satzung**

**Planverfasser:** Gemeinde Stahnsdorf  
Bauverwaltung  
Annastraße 3  
14532 Stahnsdorf

**Bearbeitung:**  
B.A.U.-Form Potsdam  
Schornsteinfegergasse 5  
14482 Potsdam

**Umweltbericht:**  
Trautmann•Goetz  
Bergmannstraße 8  
10961 Berlin

Fassung: März 2010

## Verzeichnis

|               |  |           |
|---------------|--|-----------|
| <b>1.</b>     | <b>Planungsanlass und Räumlicher Geltungsbereich</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>1.1.</b>   | <b>Planungsanlass</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.2.</b>   | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2.</b>     | <b>Planverfahren / chronologischer Ablauf des bisherigen<br/>Verfahrens zum Vorhaben</b> | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>     | <b>Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans</b>                               | <b>6</b>  |
| <b>4.</b>     | <b>Planungsgrundlage</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4.1.</b>   | <b>Übergeordnete Planung</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4.2.</b>   | <b>Örtliche Planung</b>  | <b>7</b>  |
| <b>4.3.</b>   | <b>Angaben zur Gemeinde und zum Plangebiet</b>   | <b>7</b>  |
| <b>4.4.</b>   | <b>Verkehrsanbindung</b>   | <b>8</b>  |
| <b>5.</b>     | <b>Örtliche Rahmenbedingungen</b>  | <b>8</b>  |
| <b>5.1</b>    | <b>Denkmalschutz</b>   | <b>8</b>  |
| <b>5.2.</b>   | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>10</b> |
| <b>5.3.</b>   | <b>Altlasten</b>   | <b>11</b> |
| <b>5.4.</b>   | <b>Kampfmittelbelastung</b>  | <b>11</b> |
| <b>5.5.</b>   | <b>Technische Infrastruktur</b>  | <b>11</b> |
| <b>5.5.1.</b> | <i>Trink- und Schmutzwasser</i>  | <b>11</b> |
| <b>5.5.2.</b> | <i>Löschwasser</i>   | <b>12</b> |
| <b>6.</b>     | <b>Wesentlicher Planinhalt</b>   | <b>13</b> |
| <b>6.1.</b>   | <b>Entwicklung der Planungsüberlegung</b>  | <b>13</b> |
| <b>6.2.</b>   | <b>Städtebauliche Konzeption des Planungsgebiets</b>                                     | <b>16</b> |
| <b>6.3.</b>   | <b>Städtebauliche Konzeption des Grundstücks Dorfplatz 3</b>                             | <b>16</b> |
| <b>6.4.</b>   | <b>Städtebauliche Konzeption des Grundstücks Dorfplatz 15</b>                            | <b>17</b> |
| <b>6.5.</b>   | <b>Städtebauliche Konzeption der Grundstücke Dorfplatz 17 und 19</b>                     | <b>17</b> |
| <b>6.6.</b>   | <b>Städtebauliche Konzeption des Grundstücks Dorfplatz 7 und 9</b>                       | <b>18</b> |
| <b>7.</b>     | <b>Begründung der geänderten Festsetzungen</b>   | <b>18</b> |
| <b>7.1.</b>   | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>18</b> |
| <b>7.2.</b>   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   | <b>18</b> |
| <b>7.3.</b>   | <b>Bauweise</b>  | <b>20</b> |
| <b>7.4.</b>   | <b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>  | <b>21</b> |

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>7.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Grundstück</b>   | <b>23</b> |
| <b>7.6. Private Grünfläche</b>  | <b>23</b> |
| <b>7.7. Grünordnerische Festsetzungen</b>   | <b>25</b> |
| <b>7.8. Gestalterische Festsetzungen</b>  | <b>26</b> |
| <b>8. Umweltbericht</b>   | <b>34</b> |
| <b>8.1. Vorhaben- und umweltrelevante Wirkfaktoren</b>  | <b>34</b> |
| 8.1.1. <i>Art und Umfang des Vorhabens</i>  | 34        |
| 8.1.2. <i>Angaben zum Standort</i>  | 34        |
| 8.1.3. <i>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan</i> | 35        |
| <b>8.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter</b>  | <b>35</b> |
| 8.2.1. <i>Schutzgut Mensch</i>  | 35        |
| 8.2.2. <i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>  | 36        |
| 8.2.3. <i>Schutzgut Boden</i>   | 36        |
| 8.2.4. <i>Schutzgut Wasser</i>  | 37        |
| 8.2.5. <i>Schutzgut Klima / Luft</i>  | 38        |
| 8.2.6. <i>Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>  | 39        |
| 8.2.7. <i>Wechselwirkungen, Bewertung der Umweltauswirkungen</i>  | 39        |
| 8.2.8. <i>Bilanzierung</i>  | 40        |
| <b>8.3. Zusätzliche Angaben</b>   | <b>42</b> |
| 8.3.1. <i>Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben</i>  | 42        |
| 8.3.2. <i>Gepriüfte Alternativlösungen</i>  | 42        |
| 8.3.3. <i>Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000</i>   | 43        |
| 8.3.4. <i>Beschreibung der Methodik</i>   | 43        |
| 8.3.5. <i>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</i>                               | 43        |
| <b>8.4. Zusammenfassung</b>   | <b>43</b> |
| <b>8.5. Zusammenfassende Bilanzierung</b>   | <b>44</b> |
| 8.5.1. <i>Eingriffe gem. § 10 BbgNatSchG (Eingriff in Natur und Landschaft)</i>   | 44        |
| <b>8.6. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltverträglichkeitsprüfung</b>   | <b>44</b> |
| <b>9. Verfahren</b>   | <b>46</b> |
| <b>10. Rechtsgrundlagen</b>   | <b>48</b> |
| <b>11. Festsetzungen</b>  | <b>49</b> |
| <b>11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>49</b> |
| <b>11.2. Grünordnerische Festsetzungen</b>  | <b>52</b> |
| <b>11.3. Gestalterische Festsetzungen</b>   | <b>54</b> |

## **1. Planungsanlass und räumlicher Geltungsbereich**

### **1.1. Planungsanlass**

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 24.02.2005 beschlossen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ der Gemeinde Stahnsdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein 1. Änderungsverfahren einzuleiten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung März 2006) wurde auf zwei Grundstücke begrenzt. Es handelte sich um die Flurstücke 3180 (Größe ca. 3.541 m<sup>2</sup>) und 53 (Größe ca. 10.448 m<sup>2</sup>).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ in der Fassung März 2006 umfasste folgende Änderungen auf den Grundstücken Dorfplatz 3 (Flur 4, Flurstück 34 alt / 3180 neu) und Dorfplatz 15 (Flur 4, Flurstück 53):

Die Veranstaltungen der Evangelischen Kirchengemeinde Stahnsdorf finden in der Kirche oder im alten Gemeindehaus statt. Da diese nicht genug Platz für die Gemeindeglieder bieten, beabsichtigt die Kirchengemeinde, auf dem eigenen Grundstück Dorfplatz 3 ein Gemeindezentrum zu errichten. Dafür ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich, um die Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes und damit die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Die Änderung betraf die Ergänzung eines Baufensters einschließlich der erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Grundstück Dorfplatz 3.

Zur städtebaulichen Abrundung im Bereich des Grundstücks Dorfplatz 15 sollte die bauliche Schließung der südwestlichen Ecke des Grundstücks ermöglicht werden. Damit wäre eine angemessene bauliche Erweiterung gewährleistet. Zur Schaffung des entsprechenden Baurechts war ebenfalls die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung betraf die Schließung der Baulücke zur Herstellung eines Vier-Seit-Hofes auf dem Grundstück Dorfplatz 15, einschließlich der daraus erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.

In der Sitzung am 02.11.2006 hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf beschlossen, die 1. Änderung auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erweitern.

Das 1. Änderungsverfahren sollte nunmehr auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ erweitert werden. Hintergrund für die Erweiterung des Geltungsbereichs war, dass es im rechtskräftigen B-Plan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ zwischen der Begründung und der Planzeichnung abweichende Festsetzungen der Bauweise gab. Des Weiteren wurden mehrere Anträge auf Befreiung von gestalterischen Festsetzungen gestellt. Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der Anzahl der Befreiung war mittlerweile festzustellen, dass die Grundzüge der Planung berührt werden.

Weiterhin hat sich die Gemeinde Stahnsdorf dazu entschieden, einige Festsetzungen zu präzisieren. Es wurden alle Baufenster des Dorfplatzes entsprechend der bestehenden Haus-Nr. nummeriert.

### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des 15 ha großen Planungsgebietes umfasst das Gebiet des historischen Dorfgangers von Stahnsdorf.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 4 in der Gemarkung Stahnsdorf:

1-8, 20, 21, 22/1 teilweise, 22/2 teilweise, 23, 24, (2995, 3372) / 25 alt, 34 teilweise alt / (3179, 3180) neu, 35 teilweise, 39 teilweise, 2309, 2310 teilweise, 49/1, 49/2 teilweise, 53-55, (3020, 3404, 3405, 3406) neu / 62 alt, 63, 65-69, (70/1, 70/2, 70/3) - alt / (2807, 3358, 3359, 2810, 2812, 3196) - neu, 71/2, 71/3, 71/4, 72/1, 72/2, 3119 / alt 73/2, 73/3, 3120 / alt 73/5, 3121 / alt 73/6, 73/7, 75, 76/2, 77/2 teilweise, 78, 79, 81/3 teilweise, 85/1, 87/2, 88/2, 88/3,

89/1, 3462 (alt 91/3) teilweise, 2316, 2317 / alt 92, 93/6, 94/11 teilweise, 94/12 teilweise, 94/14 teilweise, 94/15, 94/16, 95, 96, 99, 100, 101, 1278 teilweise.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

## 2. Planverfahren / chronologischer Ablauf des bisherigen Verfahrens zum Vorhaben

- Einleitungsbeschluss für das 1. Änderungsverfahren am 24.02.2005.
- Planungsanzeige erfolgte mit Schreiben vom 21.03.2005.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 12.12.2005 bis 30.12.2005.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.12.2005.
- Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 18.05.2006.
- 18.05.2006 Beschluss Entwurf, Fassung März 2006 und die Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie gemäß § 4 (2) BauGB.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (Entwurf, Fassung: März 2006) vom 12.06.2006 bis 14.07.2006.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben am 06.06.2006.
- 02.11.2006 Beschluss, den Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erweitern.
- 15.02.2007 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf Fassung März 2006
- 15.02.2007 Beschluss Entwurf, Fassung Dezember 2006.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (Entwurf Fassung Dezember 2006) vom 12.03.2007 bis 13.04.2007.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB am 02.03.2007.
- Der Entwurf Fassung Dezember 2006 wurde nach Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und gemäß § 4 (2) BauGB geändert. Die Änderung betraf die Ergänzung der Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitsport/ Pferdeweide“ auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 15, 17 und 19.
- Die Auslegung des Entwurfs Fassung Juli 2007 erfolgte in der Zeit vom 13.08.2007 bis 31.08.2007.
- Die von der Änderung betroffenen TÖB wurden mit Schreiben vom 31.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Im Rahmen einer Prüfung nach § 33 BauGB wurden Mängel festgestellt. Erarbeitung der Entwurfsfassung November 2007.
- 13.12.2007 Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf Fassung Juli 2007.
- 13.12.2007 Beschluss Entwurf, Fassung November 2007.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (Entwurf, Fassung November 2007) vom 07.01.2008 bis 08.02.2008.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB am 02.01.2008.
- Erneute Überarbeitung des Entwurfs. Da die Überarbeitung die gestalterischen Festsetzungen betraf, wurden die obere und die untere Denkmalschutzbehörde zur Abgabe einer Stellungnahme (Fassung Mai 2008) mit Schreiben vom 23.05.2008 aufgefordert.

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.08.2008 bis einschließlich 29.08.2008.
- Mit Schreiben vom 28.10.2008 wurde der Amtstierarzt mit der Bitte angeschrieben, um zu klären, ob es durch die Pferdehaltung zu hygienischen und gesundheitlichen Beeinträchtigungen kommt (Bedenken des LK-PM, Fachdienst Gesundheit). Der Gemeinde wurde mit Schreiben vom 15.01.2009 vom Amtstierarzt mitgeteilt, dass bei artgerechter Haltung keine Einwände gegen die Pferdehaltung bestehen.
- Da zwischenzeitlich verschiedene Bauanträge beim Landkreis Potsdam-Mittelmark vorliegen, wurde die aktuelle Planzeichnung vom LK-PM zur Prüfung des §33-Standes angefordert. Bei der Prüfung wurde die Planreife nicht festgestellt. Es wurde ein Gesprächstermin mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark für den 20.01.2009 vereinbart, um die Beanstandungen zu klären. In diesem Gespräch wurde vereinbart, dass die Planfassung Oktober 2008 zu überarbeiten ist und dem Landkreis zur Prüfung vorzulegen ist. Weiterhin wurde vereinbart, dass nach Feststellung der Planreife der Plan nochmals auszulegen ist und die Denkmalschutzbehörden (obere und untere) zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern sind.
- Planreife wurde mit der Planfassung August 2009 durch den LK-PM festgestellt.
- Am 11.09.2009 wurde das Landesamt für Denkmalpflege und der LK-PM/ Untere Denkmalschutzbehörde zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung August 2009 aufgefordert. Die öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte vom 14.09.2009 bis einschließlich 02.10.2009.

### **3. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ der Gemeinde Stahnsdorf wird durchgeführt, um auf dem im hinteren Bereich gelegenen unbebauten Grundstücksteil des Grundstücks Dorfplatz 3 eine neue Baufläche in Anspruch nehmen zu können und somit die erwünschte städtebauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken.

Weiterhin werden die Abweichungen zwischen der Planzeichnung und der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ in Bezug auf die Festsetzung der Bauweise korrigiert, einige planungsrechtliche Festsetzungen sowie gestalterische Festsetzungen redaktionell geändert.

Des Weiteren soll auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide der Grundstücke Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstands, eines Reitplatzes und/ oder Auslaufplatzes ermöglicht werden. Auf allen privaten Grünflächen sind nunmehr die Errichtung eines überdachten Freisitzes sowie eines Geräteschuppens mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>, Wasserflächen oder offene Schwimmbecken bis max. 35 m<sup>2</sup> sichtbare Wasserfläche zulässig.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (Pkt. 8 der Begründung) gemäß Anlage 1 nach § 2a Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und bewertet worden.

## **4. Planungsgrundlage**

### **4.1. Übergeordnete Planung**

*Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)*

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg<sup>1</sup> trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet.

---

<sup>1</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, Land Brandenburg, GVBl. Nr.13 vom 14.05.2009

Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamt- raum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP B-B trifft Festle- gungen zu

- Hauptstadtregion
- Zentrale-Orte-System
- Kulturlandschaftsentwicklung
- Siedlungsentwicklung
- Freiraumentwicklung
- Großflächiger Einzelhandel
- Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung.

Die Festlegungen des LEP B-B sind von nachgeordneten Ebenen der räumlichen Planung und von Fachplanungen bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maß- nahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Ge- bietes beeinflusst werden, zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze der Raumordnung).

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegen nunmehr auch Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Laut Festlegungskarte 1 zum Entwurf LEP B-B ist das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt worden. Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 soll die Entwicklung von neuen Siedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festge- legten Gestaltungsraum Siedlung möglich sein. Damit ist die Planung auch an die zukünftig geltenden Ziele der Raumordnung angepasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ widerspricht somit nicht den Zielen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg LEP B-B.

## 4.2. Örtliche Planung

### • *Flächennutzungsplan Stahnsdorf*

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in der Sitzung am 09.03.2006 die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Güterfelde, Spu- tendorf und Schenkenhorst beschlossen. Am 16.07.2009 hat die Gemeindevertretung Stahns- dorf den Entwurf zum Flächennutzungsplan in der Fassung April 2009 beschlossen. Die Be- teiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14.08.2009 bis einschließlich 30.09.2009. Die von der Planung berührten Behörden und sons- tigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wird das Flächennutzungsplanverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### • *B-Plan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“*

Planungsgrundlage ist der rechtskräftige B-Plan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ bekannt ge- macht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 29.07.2002.

## 4.3. Angaben zur Gemeinde und zum Plangebiet

### *Angaben zur Gemeinde*

Seit 01.01.2002 ist Stahnsdorf amtsfreie Gemeinde mit den Ortsteilen Güterfelde, Schenken- horst und Sputendorf. In Stahnsdorf leben 14.064 Einwohner (Januar 2010) auf einer Fläche von 4.945 ha.

### *Angaben zum Plangebiet*

Der historische Dorfplatz mit seinen um den Dorfkern gruppierten Höfen, den ehemaligen Obstwiesen und dem Upstall stellt den ältesten Siedlungskern Stahnsdorfs dar. Er wird von der Dorfkirche (Feldsteinbau aus dem 13. Jahrhundert), der rechteckigen, baumbestandenen Flächen des Angers und der um die Jahrhundertwende entstandenen Bebauung geprägt. Der derzeitige Gebäudebestand im Dorfkern entstand überwiegend im 19. Jahrhundert. Die typische ursprüngliche Hofbebauung, die aus Drei- und Vier-Seit-Höfen besteht, ist an den Hofstellen Dorfplatz 2, 4, 5, 6, 9, 15 und 19 noch am deutlichsten ablesbar. Die Wohnhäuser, zum Teil auch als Villen ausgeprägt, befinden sich traufständig zum Anger. Die giebelseitig zur Straße und nicht bis an die Straßenflucht stehenden Ställe und die sich parallel zum Wohnhaus befindlichen Scheunen begrenzen den Hof. Beim Vier-Seit-Hof steht dem giebelseitig zur Straße angeordneten Stall ein zweiter gegenüber, der jedoch hinter dem Haus endet. Die rückwärtige Bebauung endete eben dort aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse der angrenzenden Niederung. Die Fuß- und Fahrwege führen um den Dorfplatz.

Die Bebauungsdichte der Grundstücke des Dorfplatzes, ausgedrückt durch die Grundflächenzahl (GRZ), variiert im Bestand zwischen 0,05 und 0,29, da die Grundstücke sehr unterschiedliche Größe aufweisen. Bis auf die Grundstücke Dorfplatz 15, 17 und 19 sind die Hauptgebäude in einer offenen Bauweise errichtet worden.

Die Grundstücke Dorfplatz 3, 7, 9, 15, 17 und 19 grenzen direkt an den Dorfkern an.

Auf dem Grundstück Dorfplatz 3 befindet sich das Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde. Die unbebauten Flächen werden hauptsächlich als Grünfläche gestaltet, die aus einer Rasenfläche mit Solitärbaumbestand (meist Koniferen) besteht. Hinter dem Grundstück schließt ein dichter Baumbestand an (außerhalb des Geltungsbereichs).

Die Grundstücke Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 stellen sich im vorderen Teil als genutzter Wohnhof dar, der größte Teil der Grundstücke werden als Gartenland sowie als Wiesenfläche genutzt. Hinter den Grundstücken Dorfplatz 15, 17 und 19 liegen die Upstallwiesen im LSG „Parforceheide“.

#### **4.4. Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet liegt südöstlich der Potsdamer Allee (L 76), die Potsdam über Teltow mit Berlin verbindet. Von dort wird der Dorfplatz, an dem die betreffenden Grundstücke liegen, über die Wilhelm-Külz-Straße erschlossen. Die weitere Erschließungsmöglichkeit des Dorfplatzes besteht durch die Kirchstraße und Krughofstraße von der Lindenstraße.

### **5. Örtliche Rahmenbedingungen**

#### **5.1 Denkmalschutz**

- *Bodendenkmalpflege*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ befinden sich 2 Bodendenkmale:

- „Historischer Ortskern Stahnsdorf“
- - Siedlung - deutsches Mittelalter.

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ betrifft Flächen im historischen Ortskern, d.h. dem im Mittelalter entstandenen Grundriss des Ortes Stahnsdorf.

Er wird beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum als flächiges Bodendenkmal geführt.

Bei Erdarbeiten ist hier stets mit entsprechenden Funden (Grubenverfärbungen, Brunnen, Fundamente, Gräber) zu rechnen.

Nach §§ 2 und 3 Abs. 1 sowie 7 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes im Land Brandenburg (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) stehen alle Bodendenkmale, auch die mittelalterlichen / historischen Ortskerne, unter Schutz und sind zu erhalten.



1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich mittelalterlicher / historische Ortskerne bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG), die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen und im Benehmen mit der Behörde zu erteilen ist (§ 19 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die Archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Vorbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
2. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe / die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).
3. Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
5. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§27 BbgDSchG).

- *Baudenkmale*

Das vorhandene Gemeindehaus, Dorfplatz 3 in 14532 Stahnsdorf, wurde am 22.03.2005 als Objekt „Pfarrhaus“ in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen. Dies wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Archäologischen Museums vom 25.04.2007 bedürfen die Baumaßnahmen auf dem Grundstück Dorfplatz 3 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark einzuholen ist bzw. im Rahmen eines Bauantrages erteilt wird.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörde mit der Fassung des Bebauungsplans vom Juli 2007 wurde mit dem Schreiben vom 03.09.2007 mitgeteilt, dass das Gehöft Dorfplatz 6 als Einzeldenkmal geschützt ist. Dies wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

- *Baudenkmalbereich*

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ liegt im Geltungsbereich des Denkmalbereichs „Dorfanger Stahnsdorf“, veröffentlicht im Amtsblatt des Amtes Stahnsdorf vom 1. Dezember 1993.

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind geschützt: der historische Grundriss, das äußere Erscheinungsbild des Ortes mit den baulichen Anlagen, die angrenzende Garten- und Wiesen-

flur mit dem Fließ, die Bepflanzung des Dorfplatzes, die Straßenpflasterung und die Gehwege.

Da die Geltungsbereichsgrenze des Denkmalsbereichs fast identisch ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“, wurde sie aufgrund der Lesbarkeit des Bebauungsplans nicht gesondert graphisch dargestellt.

## 5.2. Immissionsschutz

Auf dem Grundstück Dorfplatz 3 der evangelischen Kirchengemeinde Stahnsdorf soll ein Gemeindezentrum entstehen. Im Allgemeinen sind Störungen für die angrenzende Wohnnachbarschaft durch das Gemeindezentrum nicht zu erwarten. Mit Schreiben vom 02.03.2006 hat die evangelische Kirche über beabsichtigte Veranstaltungen außerhalb des Gemeindehauses informiert. Diese sollen sein:

- Durchführung von 5 Sonntagsgottesdiensten im Zeitraum von Mai-September in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.30 Uhr
- Durchführung eines Gemeindefestes im August von 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr
- Sonstige Veranstaltungen finden im Gemeindehaus statt.

Bei Durchführung von Veranstaltungen im Freien sind die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmsrichtlinie einzuhalten.

Der Entwurf in der Fassung November 2007 sieht für die privaten Grünflächen der Grundstücke Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 eine Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide vor. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von je einem Pferdeunterstand, je ein Reitplatz und/oder Auslaufplatz möglich.

Mit der Haltung von Pferden sind Belästigungen und Auswirkungen verbunden, die auf angrenzende Grundstücke einwirken können: Gerüche und Geräusche, die bei der Haltung, Fütterung, Pflege und beim Umgang mit den Tieren entstehen, sowie Fliegen und Ungeziefer. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umgebung liegen dabei jedoch nicht grundsätzlich vor.

Mit der Planausweisung wird der bereits vorhandene Bestand in dem vorhandenen Umfang planungsrechtlich gesichert. Die Pferdehaltung führte bisher nicht zu Beanstandungen seitens der Nachbarschaft. Die Haltung der Pferde und deren Beweidung sind auf 5 verschiedene Grünflächen verteilt. Es werden keine weiteren Grundstücke für die Pferdehaltung zugelassen, um den Charakter des allgemeinen Wohngebietes zu erhalten.

Die Ausweisungen der Pferdehaltung liegen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen, die sich zum großen Teil im Übergang zur offenen Landschaft (Upstallwiesen) befinden. Im Bereich des Dorfangers findet seit Jahren Pferdehaltung statt und ist damit mit der Eigenart des Gebietes vereinbar.

Die Gemeinde Stahnsdorf geht davon aus, dass bei einer ordnungsgemäßen Haltung der Pferde nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auflagen zur ordnungsgemäßen Weidehaltung sind bei Bauantragstellung durch die dafür zuständigen Behörden zu erteilen. Dies könnten z. B. Auflagen zur Lagerung des anfallenden Mistes / Dungs, zum regelmäßigen (mindestens monatlichen) Abtransport des Mistes sein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch das Landesumweltamt Brandenburg mit Stellungnahme vom 06.09.2007 sowie der ergänzenden Stellungnahmen vom 30.10.2007 mitgeteilt, dass bei ordnungsgemäßer Pferdehaltung immissionsschutzrechtlich den Festsetzungen zugestimmt wird. Um im Einzelnen die Maßnahmen zum Immissionsschutz festzulegen, ist eine Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren unbedingt erforderlich. Das Halten von mehr als 10 Pferden sollte jedoch gutachterlich bewertet werden. Da im Rahmen der erneuten Auslegung des Entwurfs in der Fassung November 2007 der Grundstückseigentümer Dorfplatz 9 nunmehr seine Pferdehaltung planungsrechtlich abgesichert haben wollte, hatte sich die Anzahl der Pferde erhöht. Auf Nach-

frage der Gemeinde Stahnsdorf beim Akustik-Labor Berlin wurde durch den Gutachter festgestellt, dass eine gutachterliche Bewertung für ca. 12 Pferde, noch dazu verteilt auf verschiedene Grundstücke, schwierig ist. Seine Nachfrage beim Landesumweltamt hat ergeben, dass die zusätzliche Haltung von 2 Pferden für unwesentlich gehalten wird (Stellungnahme vom 07.02.2008). Dies ist auch ein Grund, die Pferdehaltung nur auf den festgesetzten Grundstücken zuzulassen.

Im Baugenehmigungsverfahren hat die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und Stellen einzuholen, deren Zustimmung, Einvernehmen oder Benehmen zur Baugenehmigung erforderlich ist oder deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird (§ 63 Absatz 3 BbgBO). Damit soll die ordnungsgemäße Haltung der Pferde gewährleistet werden. Dies betrifft u.a. Aussagen zur Futterlagerung, Dunglagerung und Dungbeseitigung.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark / Amtstierarzt bestätigte auf schriftliche Anfrage vom 28.10.2008 mit Schreiben vom 14.01.2009 zur beabsichtigten Pferdehaltung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Dorfplatz Stahnsdorf", dass es gegen die beabsichtigte Haltung von insgesamt 12 Pferden keine Einwendung gibt.

Es ist zu beachten, dass die Pferde gemäß Viehverkehrs-Verordnung von den Besitzern ordnungsgemäß bei Fachdienst Veterinärwesen des Landkreises Potsdam-Mittelmark und in der Tierseuchenkasse gemeldet sind und sie artgerecht gehalten werden. Dazu gehört z.B. auch der Bau von Unterständen, wenn die Pferde im Winter draußen gehalten werden. Die kompletten Leitlinien zur artgerechten Pferdehaltung sind beim LK-PM/ Fachdienstes Veterinärwesen oder im Internet unter [www.tierschutz-tvt.de](http://www.tierschutz-tvt.de) einsehbar.

### **5.3. Altlasten**

Nach dem heutigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden oder bekannt. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenbelastung ergeben (z.B. durch Farbe, Geruch oder Konsistenz), sind die Arbeiten umgehend zu stoppen und das Umweltamt zu informieren, um Gesundheitsschäden für Arbeiter und Bevölkerung sowie die Gefährdung des Grundwassers zu vermeiden.

### **5.4. Kampfmittelbelastung**

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist gemäß der Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei/ Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 11.01.2006 daher nicht erforderlich.

Sollten jedoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht Verpflichtung diese Fundstelle gem. § 2 der gem. Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **5.5. Technische Infrastruktur**

#### *5.5.1. Trink- und Schmutzwasser*

Die Gemeinde Stahnsdorf liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Der WAZV ist Eigentümer der Trink- und Schmutzanlagen der Gemeinde Stahnsdorf. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist über die in den Straßen Wilhelm-Külz-Straße, Dorfplatz, Krughofstraße und Kirchstraße vorhandenen Leitungen und Kanäle möglich. Die Anlagen des WAZV dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. In Stahnsdorf wird eine Trennkanalisation betrieben.

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und darf nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

#### 5.5.2. Löschwasser

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat der LK-PM/ Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz in seiner Stellungnahme vom 08.02.2008 angeregt, dass als Löschwasserversorgung auf Grund der vorgesehenen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ mindestens 800 l/min für zwei Stunden erforderlich sind. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen, wobei sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von 100 Metern befinden soll (BbgBO § 12 Abs. 1 und § 37 Abs. 3 BbgBO in Verbindung mit der DVWG W-405).

Die Sicherstellung dieser Löschwassermenge kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgeschrieben werden. Im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich 7 Hydranten (Dorfplatz/ Wilhelm-Külz-Straße).

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wurde der Wasser- und Abwasserzweckverband gebeten, Aussagen auch zu der Löschwasserversorgung zu treffen. Der WAZV hat mitgeteilt, dass die vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 100 entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ausreichend für den Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h) sind. Für die Betreibung des Trinkwasser-netzes sowie im Havarie- und Katastrophenfall gilt die AVB WasserV.

## 6. WESENTLICHER PLANINHALT

### 6.1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Mit der Fassung Dezember 2006 der 1. Änderung des B-Plans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“, wurden mit Schreiben vom 02.03.2007 folgende Behörden beteiligt:

- Landkreis Potsdam - Mittelmark,
- Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West,
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum, Abteilung Denkmalpflege.

Im Rahmen der Beteiligung wurden von den ersten zwei Behörden keine Einwände vorgetragen. In der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Museum, Abteilung Denkmalpflege, wurde bei dem Baugrundstück Dorfplatz 15 die Schließung der Hofanlage aus denkmalpflegerischer Sicht aus folgenden Gründen nicht befürwortet: „Die in Stahnsdorf und anderen brandenburgischen Dörfern übliche Anordnung von Gebäuden auf Hofanlagen des 18. und 19. Jahrhunderts ist geprägt durch mehrere Gebäudeteile als Solitäre, die nicht miteinander verbunden sind. In der Regel handelt es sich um ein straßenseitiges Wohnhaus, seitliche Stallgebäude und rückwärtige Scheunen. Dabei bleiben die Ecken des Hofes unbebaut. Die geplante Schließung des bereits bestehenden Vier-Seit-Hofes verändert diese typische Anordnung der Hofanlagen und deren Erscheinungsbild. Durch die Neubebauung würde immer mehr in die noch unbebaute Feldflur eingegriffen werden.“

Der Grundstückseigentümer hat nunmehr gegenüber der Gemeinde Stahnsdorf erklärt, auf dem Grundstück Dorfplatz 15 die Möglichkeit zur Umnutzung der vorhandenen Garage zu einem Pferdestall zu prüfen.

Auch andere Grundstückseigentümer am Dorfplatz haben sich für die Möglichkeit einer Pferdehaltung ausgesprochen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Stahnsdorf nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entschieden, auf die Schließung des bereits bestehenden Vier-Seit-Hofes auf dem Grundstück Dorfplatz 15 zu verzichten und auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 15, 17 und 19 die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitsport/ Pferdeweide“ auszuweisen. Begründet wird dies damit, dass auf diesen privaten Flächen die Pferdehaltung bereits vorhanden ist und auch weiterhin gesichert werden soll. Das Gebiet um den Dorfplatz liegt räumlich getrennt vom üblichen Ort und weist insgesamt einen ländlichen Charakter auf. Es grenzt südwestlich an Gräben, die innerhalb der Niederung der Upstallwiesen liegen und diese entwässern. Die Wiesen werden extensiv als Grünland genutzt. Die privaten Grünflächen der Grundstücke Dorfplatz 15 (Flur 4, Flurstück 53), Dorfplatz 17 (Flur 4, Flurstück 54) und Dorfplatz 19 (Flur 4, Flurstück 55) bilden hiermit einen Übergang zur freien Landschaft. Die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport/ Pferdeweide“ auf dem Grundstück Dorfplatz 7 lässt sich wie folgt begründen:

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 09.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ beschlossen, dessen Grundstücke im nordwestlichen Bereich an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ angrenzen. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“, wurde für das Teilflurstück 39 der Flur 4 (Dorfplatz 7 - 2.100 m<sup>2</sup>) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide zur Sicherung der vorhandenen Pferdehaltung festgesetzt. Hier wurde die Errichtung eines Reitplatzes und ein überdachter Freisitz sowie Geräteschuppen vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ soll nunmehr auf dem Teilflurstück 39 der Flur 4 (3.520 m<sup>2</sup>) die Errichtung eines Pferdeunterstandes festgesetzt werden.

Die evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf hat sich ebenfalls an die Gemeinde gewandt, auf dem Grundstück Dorfplatz 3 die Möglichkeit der Erhöhung der höchstzulässigen Woh-

nungen von 1 WE auf 2 WE zu prüfen. Da die aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ mögliche Nachverdichtung von ca. 60 WE nicht ausgeschöpft wird, hat die Gemeinde Stahnsdorf dem Antrag zugestimmt.

Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans (Fassung Juli 2007) wurde von den Bürgern angeregt,

- innerhalb der privaten Grünfläche des Grundstücks Dorfplatz 9 ebenfalls für die bereits vorhandenen Pferde deren Haltung zuzulassen,
- innerhalb der privaten Grünfläche des Grundstücks Dorfplatz 7 Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes zu ermöglichen,
- für die Dächer der bestehenden Gebäude auch eine andere Dacheindeckung als keramische Tonziegel und Dachsteine zuzulassen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Gemeinde entschieden, diese Anregungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll auf den privaten Grünflächen der Grundstücke Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes ermöglicht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum, Abteilung Denkmalpflege, mitgeteilt, dass das Gehöft Dorfplatz 6 unter Denkmalschutz gestellt wurde. Dies fand ebenfalls Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung November 2007) wurde angeregt, auf den privaten Grünflächen auch Schwimmbecken zuzulassen, da nur Wasserflächen zugelassen sind. Die Gemeinde ist bisher davon ausgegangen, dass mit der Festsetzung der Wasserflächen auch die Errichtung eines Schwimmbeckens zulässig wäre. Da dies nicht der Fall ist, wurde die Festsetzung so konkretisiert, dass nunmehr Wasserflächen oder Schwimmbecken bis zu einer Größe von 35 m<sup>2</sup> offener Wasserflächen zulässig sind.

Weiterhin wurde bei der Auslegung angeregt, auch schwarze Farbtöne für die Dacheindeckung zu ermöglichen. Dies fand ebenfalls Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Öffentliches Recht/Kommunalaufsicht/Denkmalenschutz, angeregt, die Festsetzung 5.5. wie folgt zu fassen: „Ausnahmsweise ist bei bestehenden Nebengebäuden mit einer Dachneigung <30° als Dacheindeckung Dachpappe zulässig“. Diesem Hinweis wurde gefolgt, weil auch die Gemeinde diese Ausnahme für die Dacheindeckung aus Dachpappe bei Nebengebäuden mit einer Dachneigung <30° als unschädlich für das Ensemble um den Dorfplatz einschätzt.

Da alle Bauvorhaben (baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie) im Denkmalsbereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreises Potsdam-Mittelmark gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 BbgDSchG bedürfen, hat sich die Gemeinde entschieden, einige gestalterische Festsetzungen für die baulichen Anlagen nicht mehr zu regulieren. In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung Entwurf Mai 2008) entfielen / bzw. wurden nicht mehr so eng geregelt die Festsetzungen zur Firstrichtung, zu Fenstern, zu Traufüberstand/ Traufgesimse/ Ortgangziegel und zu Türen. Die gestalterische Festsetzungen 5.5. zum Dachmaterial wurde soweit geändert, dass die Festsetzung der Dachhaut in RAL-Farben entfällt und es werden rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene matte keramische Ziegeln, Dachsteine oder Schiefer zugelassen. Somit wird im Baugenehmigungsverfahren über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden.

Mit der Planfassung Entwurf Mai 2008 wurden von den Behörden der Landkreis Potsdam-Mittelmark (Fachdienst Öffentliches Recht u. Kommunalaufsicht, Denkmalschutz) und das Brandenburgisches Landesmuseum für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum (Abteilungen Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege / Archäologisches Museum) beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung wurden von den Behörden keine Einwände vorgetragen, die die Änderung der Planung zur Folge hatten.

Während der Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung Mai 2008) wurde von einem Bürger angeregt, die Baulinie des Baufeldes 10/1 zu ändern. Da durch die Änderung der Baulinie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird diese Änderung von der Gemeinde als städtebaulich vertretbar angesehen.

Weiterhin wurde von einem Bürger angeregt, auf der privaten Grünfläche F 4 (Dorfplatz 7) zusätzlich zum Pferdestall / -unterstand auch einen überdachten Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zuzulassen. Dies fand ebenfalls Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ (Fassung Oktober 2008) wird somit für das Teilflurstück 39 der Flur 4 (Dorfplatz 7) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Reitplatzes/ Auslaufplatzes mit einer Gesamtfläche bis max. 800 m<sup>2</sup> zulässig. Dies wurde bei der Fassung Oktober 2008 berücksichtigt.

Zwischenzeitlich wurden bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark verschiedene Bauanträge gestellt. Die Verfahrensakte wurde dem Rechtsamt zur Prüfung des Verfahrensstandes nach § 33 BauGB vorgelegt. Im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 33 BauGB (Fassung Oktober 2008) wurde durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark festgestellt, dass auf einigen Grundstücken mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> tatsächlich nicht entlang der Grundstücksgrenzen gebaut werden kann. Die damaligen Regelungen in der BbgBO machten eventuell hinsichtlich der Abstandsflächen andere Regelungen erforderlich, als die heute zu treffen sind. Um die gewünschte Regelung, wonach keine Abstandsflächen anfallen sollen, zu erreichen, wurde durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark angeregt, die Festsetzung 3.2. zu ändern. Es wurde empfohlen, die Festsetzung der abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> aus der Planzeichnung zu nehmen und stattdessen Tabelle 2 mit der Festsetzung abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> für betroffene Baufelder einzeln festzusetzen.

Da bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ auf die Mindestlänge der Baukörper verzichtet wurde und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Bauweise für jedes Baufeld aufgrund der besseren Lesbarkeit in die Nutzungsschablone eingetragen wurden, ist die Tabelle 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ entfallen. Die ehemalige Tabelle 2 wurde dadurch Tabelle 1. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> für einzelne Baufelder wurde bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans die Tabelle 2 (abweichende Bauweise) zugefügt.

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens wurde die Festsetzung zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Hinsicht geändert, dass durch die Hauseingangstreppen auch die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen möglich wird.

Im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben (Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB) wurde durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark in einem Gespräch mit der Gemeinde Stahnsdorf am 20.01.2009 empfohlen, in der gestalterischen Festsetzung zu Werbeanlagen im Mischgebiet die Fahnengröße nicht mehr zu regulieren und die Festsetzung zur abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> zu modifizieren. Dies fand die Berücksichtigung in der Fassung August 2009 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“.

Durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde für die Planfassung August 2009 mit Schreiben vom 20.08.2009 die Planreife festgestellt.

Im Rahmen der Auslegung des Entwurfs, Fassung August 2009, wurde von einem Bürger angeregt, auf dem Grundstück Dorfplatz 12 die Baulinie um den tatsächlichen und bereits rechtmäßig genehmigten Bestand festzusetzen. Da durch die Änderung der Baulinie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird diese Änderung des Baufeldes 12/1 von der Gemeinde als städtebaulich vertretbar angesehen.

## **6.2. Städtebauliche Konzeption des Planungsgebiets**

Die städtebauliche Leitidee für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurde aus der Auswertung des Bestandes heraus entwickelt. Sie beabsichtigte besonders die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung am Dorfplatz mit Ergänzung der rückwärtigen und fehlenden Bebauung in ortsüblicher Gestaltung unter Beachtung der bestimmenden Baufluchten und Bauweisen sowie des Erhaltes der gemischten Nutzung im Bereich beidseitig der Wilhelm-Külz-Straße. Dabei sollte die bauliche Geschlossenheit mit der typischen Parzellenstruktur erhalten bleiben. Der relativ unverfälschte Zustand des historisch gewachsenen Dorfanfangers mit seinen baulichen und naturräumlichen Anlagen, der als Beispiel typischer Siedlungsvorgänge im großstädtischen Randbereich gilt, sollte durch die Ergänzung der fehlenden Bebauung erhalten bleiben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurde für die Grundstücke des Dorfplatzes die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Form einer Verhältniszahl zur maßgebenden Grundstücksfläche festgesetzt, die im 1. Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ beibehalten wird und lediglich für den Dorfplatz 3 geändert wurde. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls beibehalten. Sie wird aber der geltenden Brandenburgischen Bauordnung angepasst.

## **6.3. Städtebauliche Konzeption des Grundstücks Dorfplatz 3**

Die Anordnung des neuen Baufeldes erfolgt parallel zum vorhandenen Gemeindehaus in einem Abstand von 13 m in südöstlicher Richtung.

Der überwiegende Teil des Bauvorhabens wird auf einer Fläche realisiert, die frei von Großbäumen ist. In den Randbereichen zum vorhandenen Bestand sind einzelne Baumfällungen erforderlich, die durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen. Die Dimension des neuen Baufeldes (28,50 m x 12,00 m) wird die maximalen Maße der auf den benachbarten Grundstücken zulässigen Baufelder nicht überschreiten. Das bedeutet, dass durch die Traufstellung des Neubaus parallel zur Straßen und durch die Größe des Baufeldes die Ortstypik gewahrt wird. Die GRZ der zulässigen überbaubaren Fläche wird von 0,20 auf 0,30 erhöht und entspricht damit dem bereits auf den benachbarten Grundstücken zulässigem Maß.

Im § 2 Abs. 4 Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl.I/03, [Nr. 12], S.210), wurde der Begriff des Vollgeschosses neu definiert. Dies hat für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ die erforderliche Anpassung zur Folge. Um das beabsichtigte städtebauliche Ziel zu erreichen, wird die Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich der 1. Änderung mit „II“ festgesetzt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ sollen hier 2 Wohnungen in Wohngebäuden möglich sein.

Für das Baufeld 3/3 wird eine maximale Traufhöhe TH=5,50 m und eine maximale Firsthöhe FH=10,40 m festgesetzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ im Bereich des Grundstücks Dorfplatz 3 sind somit keine gravierenden Änderungen zu erwarten. Das Bauvorhaben fügt sich in allen wesentlichen Belangen harmonisch in die bestehenden städtebaulichen Strukturen ein.



Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind von weiterer Versiegelung freizuhalten. Sämtliche unversiegelt bleibenden Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Die Gartengestaltung bleibt dem Eigentümer überlassen.

#### **6.4. Städtebauliche Konzeption des Grundstücks Dorfplatz 15**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung März 2006 und Dezember 2006) sollte der Vier-Seit-Hof geschlossen werden. Der geplante Baukörper war im südlichen Bereich des überbaubaren Grundstücks zwischen der rückwärtigen Scheune und dem Wohngebäude angeordnet. Die GRZ der zulässigen überbaubaren Fläche wurde reaktionell von 0,20 auf 0,30 erhöht und entspricht dem bereits auf den Vier-Seit-Hof-Grundstücken zulässigem Maß. Die Geschossigkeit wurde ebenfalls mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für die Baufelder 15/2 und 15/4 wurden eine maximale Traufhöhe von 5,00 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

In der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Museum, Abteilung Denkmalpflege vom 25.04.2007 wurde auf dem Grundstück Dorfplatz 15 die Schließung der Hofanlage aus denkmalpflegerischer Sicht nicht befürwortet. Zwischenzeitlich hat der Grundstückseigentümer die Nutzungsänderung der vorhandenen Garagen zum Pferdestall beantragt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde nun in der 1. Änderung des Bebauungsplans Folgendes geändert:

- das Baufeld 15/4 (bauliche Anlage zur Schließung des Vier-Seit-Hofes) wird nicht mehr festgesetzt - dadurch wird die Nummerierung der Baufelder auf dem Grundstück geändert und diese Fläche wird der privaten Grünfläche zugeordnet;
- für die Baufelder 15/2 und 15/4 entfällt die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe;
- die private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide festgesetzt. Hier wird dadurch die Errichtung eines Pferdestall oder -unterstands, eines Reitplatzes/ Auslaufplatzes und eines überdachten Freisitzes sowie eines Geräteschuppens in festgesetzten Größen ermöglicht. Somit wird auf dieser privaten Grünfläche die ausgeübte Pferdehaltung planungsrechtlich gesichert.

#### **6.5. Städtebauliche Konzeption der Grundstücke Dorfplatz 17 und 19**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung November 2007) werden auch auf den Grundstücken Dorfplatz 17 und 19 die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide festgesetzt. Hier werden die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes, eines Reitplatzes/ Auslaufplatzes und eines überdachten Freisitzes sowie eines Geräteschuppens in festgeschriebenen Größen festgesetzt. Somit wird auch auf diesen beiden privaten Grünflächen die z. Zt. Auf einem Grundstück ausgeübte Pferdehaltung planungsrechtlich gesichert. Damit wird zwischen den Grundstücken Dorfplatz 15, 17 und 19 eine zusammenhängende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ein Übergang in die freie Landschaft hergestellt.

## 6.6. Städtebauliche Konzeption des Grundstücks Dorfplatz 7 und 9

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung November 2007) wird auf den Grundstücken Dorfplatz 7 und 9 die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide festgesetzt. Hier wird ebenfalls die Errichtung eines Pferde-stalls oder -unterstandes in einer festgeschriebenen Größe zur Sicherung der vorhandenen bzw. geplanten Pferdehaltung pro Grundstück festgesetzt. In der Fassung Entwurf Mai 2008 wird auf der privaten Grünfläche des Grundstücks Dorfplatz 7 die Errichtung eines Pferde-stalls oder -unterstandes sowie eines überdachten Freisitzes sowie eines Geräteschuppens mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ (Fassung Oktober 2008) wird für das Teilflurstück 39 und das Flurstück 2310 ebenso eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide festgesetzt. Auf dem Flurstück 39 ist die Errichtung eines Reitplatzes vorgesehen. Für das Grundstück Dorfplatz 9 (Flurstück 2310) ist die Errichtung eines Reitplatzes sowie ein überdachter Freisitz sowie ein Geräte-schuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide der Bauungs-pläne Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ und Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ wird die Zulassung von Pferden auf den Grundstücken Dorfplatz 7 und 9 ermöglicht.

## 7. BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

Um die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eindeutig darzustellen, wurden die geänderten Festsetzungen durch eine fettgesetzte Schrift bzw. Durchstreichung hervorgehoben. In der Planzeichnung sind neue Festsetzungen durch die Fettschrift, in der Legende durch einen stärkeren Rahmen gekennzeichnet.

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht be-rührt.
- 1.1. Unzulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet wird von der 1. Ände-rung des Bebauungsplans nicht berührt.
- 1.2. Ausschluss bestimmter Arten von allgemeinzulässigen Nutzungen im Mischgebiet wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.
- 1.3. Unzulässigkeit der Ausnahmen im Mischgebiet wird von der 1. Änderung des Bau-ungsplans nicht berührt.

### 7.2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. entfällt

(bisher Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke Dorfplatz 3, 10, 16, 18 und 20 in Kombination mit der Nutzungsschablone und der Tabelle 1)

*stattdessen: Nummerierung aller Baufelder, Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone; Entfallen der Tabelle 1 mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Bauweise und Mindestgröße des Baukörpers; Festsetzung der Bauwei-se in der Tabelle 2.*

#### 2.2. entfällt

*stattdessen: zeichnerische Festsetzung ausreichend (Nutzungsschablone); Festsetzung von Zahl der Vollgeschosse = II-IV zur Anpassung an die BbgBO 2003.*

Begründung zur Änderung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auch durch die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Entsprechend der aktuell gültigen Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) vom 16. Juli 2003 wird die Geschossigkeit der Gebäude klarstellend angepasst. Nunmehr gilt die Regelung, dass alle Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländefläche hinausragen, als Vollgeschosse anzurechnen sind. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wird die Zahl der Vollgeschosse nun für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit II-IV Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt. Auf Grund der festgelegten Dachneigung von 35 bis 42 Grad bei Satteldächern ist das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für die Baufelder 10/3, 10/4, 10/5, 16/4b, 18/3 und 20/3 die Mindestlänge der Baukörper von 16 bzw. 24 m festgesetzt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurde auf diese Festsetzung verzichtet. Nach den Diskussionen mit den Bauherren wurde erkannt, dass man ihnen aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumuten kann, bauliche Anlagen mit einer Mindestlänge von 16m bzw. 24 m zu errichten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wurde u.a. für das Baufeld 10a/1 (10/3 des rechtskräftigen Bebauungsplans) durch die untere Bauaussichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus erteilt. Die Antragsteller beabsichtigten abweichend von den Bebauungsplanfestsetzungen auf dem Grundstück Dorfplatz 10a in dem Baufeld 10/3 die Errichtung eines Baukörpers mit einer Länge von 11 m.

Aus Gleichbehandlungsgründen hat sich die Gemeinde Stahnsdorf entschieden, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ von der Festsetzung der Mindestlänge der Baukörper daher abzusehen.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für jedes Grundstück in der Nutzungsschablone, durch die Festsetzung der Bauweise für bestimmte Baufelder in der Tabelle 2 und durch den Verzicht auf die Festsetzung der Mindestlänge des Baukörpers kann die Tabelle 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ entfallen.

Änderung der Grundflächenzahl

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wird für das Grundstück Dorfplatz 3 durch die Ausweisung eines neuen Baufeldes 3/3 die Grundflächenzahl im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ von 0,2 auf 0,3 erhöht. Bei der maßgebenden Grundstücksgröße der ausgewiesenen WA von 2.772 m<sup>2</sup> sowie einer möglichen Überschreitung gemäß BauNVO um 50 % bedeutet dies eine mögliche Überbauung bzw. Bodenversiegelung von 1.247 m<sup>2</sup>. Abzüglich der bereits durch die Plangenehmigung des Bebauungsplans möglichen Bebauung von 641 m<sup>2</sup> bedeutet dies eine maximale zusätzliche Versiegelung von 606 m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück Dorfplatz 15 wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ die Grundflächenzahl im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ ebenfalls von 0,2 auf 0,3 erhöht. Bei der Erhöhung der GRZ handelt es sich um eine Anpassung an die tatsächliche Bestandssituation. Die GRZ vom 0,3 ermöglicht keine zusätzliche Bodenversiegelung.

Durch die Grundstücksteilung des Grundstücks Dorfplatz 8/10 (Gesamtfläche 10.413 m<sup>2</sup>) sind drei separate Grundstücke Dorfplatz 8 (1.215 m<sup>2</sup>), Dorfplatz 10 (905 m<sup>2</sup>) und Dorfplatz 10a (8.293 m<sup>2</sup>) entstanden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurde für das gesamte Grundstück die Grundflächenzahl mit 0,20 festgesetzt. Durch die neue Grundstücksteilung wird für die Grundstücke Dorfplatz 8 und Dorfplatz 10 in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ die Grundflächenzahl redaktionell angepasst und wie folgt festgesetzt - für das Grundstück Dorfplatz 8 mit 0,25, für das Grund-

stück Dorfplatz 10 mit 0,35 und für das Grundstück Dorfplatz 10a mit 0,20. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf diesen Grundstücken in Form einer Baulinie, die die Umriss des Bestandes einnimmt, festgesetzt. Durch die veränderten Grundstücksgrößen hat sich das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche zur Grundstücksgröße verändert. Dadurch wird die Erhöhung der Grundflächenzahl begründet.

- 2.3. Für die Baufelder **10a/1, 10a/2, 10a/3, 16/4b, 18/3 und 20/3** wird eine minimale Traufhöhe TH=4,80 m und eine maximale Traufhöhe TH=6,0 m über HN (HN = 35,2 m = 35,35 m DHHN) ~~sowie ein Satteldach mit maximaler Dachneigung von 42 Grad~~ festgesetzt.

*Redaktionelle Änderung: Änderung durch die Nummerierung gesamter Baufelder; die Dachneigung wird in der gestalterischen Festsetzung 5.1. reguliert.*

- 2.4. Für das Baufeld **3/3 des Grundstücks Dorfplatz 3** wird eine maximale Traufhöhe TH=5,50 m und eine maximale Firsthöhe FH=10,40 m über der mittleren Geländehöhe von 37,40 m HN=37,55 m DHHN festgesetzt.

*Neu eingeführt*

- 2.5. Die Traufhöhe der nicht genannten baulichen Anlagen (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf 6,00 m nicht überschreiten. Die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

*bisherige gestalterische Festsetzung 2.5, Klarstellung der Festsetzung - redaktionelle Überarbeitung*

#### Begründung der Änderung

Für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe werden die einzelnen Baufelder nummeriert. Die Traufhöhen und Firsthöhen sind so festgesetzt, dass in den rückwärtigen Bereichen der o.g. Grundstücke die überlieferten Drei- und Vier-Seit-Höfe in ihrer alten Form entstehen können. Für die neuen Baufelder 10a/1, 10a/2, 10a/3, 16/4b, 18/3 und 20/ der 1. Änderung wurde eine minimale Traufhöhe TH= 4,80 und eine maximale Traufhöhe TH=6,0 m festgesetzt, um das beabsichtigte städtebauliche Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans - Beibehaltung der historischen überkommenen Kubatur für die Bebauung - aufrecht zu erhalten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wird für das Baufeld 3/3 eine geringere Traufhöhe und zusätzlich dazu eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Dadurch wird eine optische Höhengliederung auf diesem Grundstück erreicht. Für das Baufeld 3/3 wird eine maximale Traufhöhe TH=5,50 m und eine maximale Firsthöhe FH=10,40 m festgesetzt.

In der textlichen Festsetzung 2.3. wird der zweite Halbsatz gestrichen, da die Dachneigung eine gestalterische Festsetzung nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO ist und wird somit in der gestalterischen Festsetzung 5.1. reguliert.

#### **7.3. Bauweise**

- 3.1. Die textliche Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.
- 3.2. **In der abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> wird festgesetzt, dass die Gebäude auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der Abstandsflächen errichtet werden können. Im Übrigen gilt für die Hauptgebäude die offene Bauweise, bis auf die Grundstücke Dorfplatz 15, 17 und 19 gilt die geschlossene Bauweise.**

*Redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung*

**Neu eingeführt: Tabelle 2 (abweichende Bauweise)**Begründung der Änderung:

Im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 33 BauGB (Fassung Oktober 2008) wurde durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark festgestellt, dass auf einigen Grundstücken mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise  $a_2$  tatsächlich nicht entlang der Grundstücksgrenzen gebaut werden kann. Die damaligen Regelungen in der BbgBO machten eventuell hinsichtlich der Abstandsflächen andere Regelungen erforderlich, als die heute zu treffen sind. Um die gewünschte Regelung, wonach keine Abstandsflächen anfallen sollen, zu erreichen, wurde durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark angeregt, die Festsetzung 3.2. zu ändern. Es wurde empfohlen, die Festsetzung der abweichenden Bauweise  $a_2$  aus der Planzeichnung zu nehmen und stattdessen Tabelle 2 mit der Festsetzung abweichenden Bauweise  $a_2$  für betroffene Baufelder einzeln festzusetzen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurde die Bauweise einzelner Grundstück überprüft und entsprechend den Zielen des Bebauungsplans klargestellt und korrigiert. Im Geltungsbereich der 1. Änderung wurden zur eindeutigen Zuordnung der Festsetzungen alle Baufelder nummeriert. Dem Bebauungsplan wird eine Tabelle 2 zugefügt, in der für die Baufelder des Dorfplatzes 1/2, 2/1, 2/2, 3/2, 4/3, 5/3, 7/4, 11/4, 14/1, 15/2, 16/3, 16/4a, 17/2, 18/4, 19/2, 19/4, 20/2, 20/4 und der Krughofstraße 4/1 eine abweichende Bauweise  $a_2$  festgesetzt wird.

In der Nutzungsschablone wird bei dem Eintrag der Bauweise zugefügt: siehe Tab. 2.

## 7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

**4.1. Die Geltungsbereichsgrenze auf den Flurstücken 20, 3372 / 25 alt und 75 der Flur 4 ist zugleich eine Baugrenze (gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).**

*Redaktionelle Änderung: Änderung der Flurstücksnummer aufgrund der Grundstücksteilung; Konkretisierung der Festsetzung.*

4.2. Gemäß § 23 Abs. **2 und 3** BauNVO ist eine Überschreitung der Baulinie **und Baugrenze** für die straßenseitigen Hauptgebäude durch Hauseingangstreppe ~~und Rampen~~ um bis zu 1,50 m zulässig. **Dies gilt nicht für vorhandene Hauseingangstreppe.**

*Redaktionelle Änderung: Berichtigung der gesetzlichen Grundlage; Konkretisierung der Festsetzung.*

## 4.3. Die textliche Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

4.4. Garagen ~~und Geräteschuppen~~ sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

*Redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung*

## 4.5. Die textliche Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Begründung der Änderung:

Im Laufe des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung November 2007) wurde für das Grundstück Wilhelm-Külz-Straße 48 ein Bauantrag für eine Garage abweichend zu den Festsetzungen (Überschreitung der Baugrenze) des B-Plans gestellt. Eine Befreiung gemäß § 31 BauGB war nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Gemeinde hat sich entschieden, im 1. Änderungsverfahren für das

betreffende Grundstück die Baugrenze zu ändern, da der Antragsteller glaubhaft die Notwendigkeit der Berücksichtigung dargelegt hat.

Weiterhin wurde für das Grundstück Dorfplatz 7 ein Bauantrag zum Umbau der vorhandenen baulichen Anlage zwischen den Baufeldern 7/3 und 7/4 gestellt. Diese liegt aber nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Der Antrag wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde genehmigt und die Gemeinde übernimmt die Änderung gemäß der vorliegenden Baugenehmigung.

Im Rahmen der Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung Mai 2008) hat ein Bürger die Anregung vorgetragen, die Baulinie des Baufeldes 10/1 so zu ändern, dass von dem rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes ein direkter Zugang zum Garten ermöglicht wird und dass die drei Büros von der Rückseite des Gebäudes erschlossen werden. Dies sollte ermöglicht werden durch die Herstellung einer aufgeständerten Podestkonstruktion in Holzbauweise und durch die Herstellung von Außentreppe in Stahlbetonbauweise. Dieses Vorhaben wurde durch die Gemeinde Stahnsdorf mit einem Befreiungsbeschluss zugestimmt, jedoch von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark nicht befürwortet. Die Änderung der Baulinie sollte im Änderungsverfahren berücksichtigt werden. Da der Antragsteller glaubhaft die Notwendigkeit der Berücksichtigung dargelegt hat und er nicht schlechter gestellt werden kann, als andere Grundstückseigentümer und durch die Änderung der Baulinie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Änderung der Baulinie berücksichtigt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurde die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen überprüft und entsprechend den Zielen des Bebauungsplans korrigiert. Im rechtverbindlichen Bebauungsplan dürfte nur die Baulinie durch die straßenseitigen Hauseingangstreppe bis zu 1,50 m überschritten werden. Diese Überschreitung gilt nun auch für die straßenseitige Baugrenze. Dies wird dadurch begründet, dass die Grundstücke der Wilhelm-Külz-Straße und der Krughofstraße, deren überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen festgesetzt wurde, gleichbehandelt werden sollen.

Bei Neubauten im rückwärtigen Bereich sowie bei den Umbauten von Nebengebäuden zum Wohnhaus kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar Windfängen, Zwerchhäusern, Loggien, Balkonen, Erkern, Wintergärten und Terrassen bis zu 3,0 m Tiefe und maximal 50 % der Gebäudelänge aus baugestalterischen Gründen zugelassen werden

Garagen führen aufgrund erforderlicher Zufahrten zu einer erheblichen Versiegelung und Verdichtung des Bodens. Da die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes, insbesondere des Wassers und Bodens, in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplätze auf den privaten Grünflächen nicht zulässig. Tiefgaragen sind ebenfalls ausgeschlossen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung August 2009) gemäß § 4a (3) BauGB wurde von einem Bürger angeregt, die Baulinie auf dem Grundstück Dorfplatz 12 (Baufeld 12/1) so zu ändern, dass der vorhandene Bestand des Hauptgebäudes als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird. In den bisherigen Fassungen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde für das Baufeld 12/1 das Bestandsgebäude mit Anbau / Wintergarten gemäß Amtlichen Lageplans vom 02.03.2009 als überbaubare Grundstücksfläche in Form einer Baulinie festgesetzt. Die vorhandenen unterkellerten Terrassen nordwestlich und südwestlich des Hauptgebäudes wurden dabei nicht berücksichtigt, da sie in der Plangrundlage zum B-Plan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ nicht dargestellt waren. Diese unterkellerten Terrassen wurden rechtmäßig errichtet nach einem ordnungsgemäßen Bauantrag sowie der rechtskräftigen Baugenehmigung des Rates der Gemeinde Stahnsdorf Nr. 58/1987 vom 26.04.1987.

Somit sind sämtliche errichtete Anbauten, bestehend aus unterkellerten Terrassen sowie einem Anbau / Wintergarten, rechtmäßig genehmigter Baubestand. Die Änderung der Baulinie soll den rechtmäßigen Bestand berücksichtigen. Da durch die Änderung der Baulinie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Änderung der Baulinie städtebaulich vertretbar.

#### **7.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Grundstück**

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Grundstück wird durch eine Verhältniszahl - 1 Wohnung je abgeschlossene m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - festgesetzt (siehe **Tabelle 1**).

*Redaktionelle Änderung: neue Nummerierung der Tabellen*

#### Begründung der Änderung:

Um die Wohnungsdichte im Planungsgebiet um den Dorfplatz zu begrenzen, wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ eine Regelung zur Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in diesem Bereich gewählt.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Grundstück wurde durch eine Verhältniszahl - 1 Wohnung je abgeschlossene m<sup>2</sup> Grundstücksfläche – in tabellarischer Form (siehe Tabelle 1) festgesetzt. Daran wird auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ nichts geändert.

Die evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf hat sich an die Gemeinde gewandt, auf dem Grundstück Dorfplatz 3 die Möglichkeit der Erhöhung der höchstzulässigen Wohnungen von 1 WE auf 2 WE zu prüfen. Da die aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ mögliche Nachverdichtung von ca. 60 WE nicht ausgeschöpft wird, hat die Gemeinde Stahnsdorf dem Antrag zugestimmt. Nunmehr sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ auf dem Grundstück Dorfplatz 3 maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### **7.6. Private Grünfläche**

- 6.1. Eine Bebauung der privaten Grünflächen mit Baukörpern ist unzulässig. Befestigungen sind nur zum Zweck der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegung, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>, Wasserflächen oder offene Schwimmbecken bis max. 35 m<sup>2</sup> sichtbare Wasserfläche.**

*Bisherige grünordnerische Festsetzung 1.2; Änderung der Festsetzung nach Abwägung*

- 6.2. Innerhalb der privaten Grünfläche F 1 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ist**
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup> an der südöstlichen Flurstücksgrenze
  - die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m<sup>2</sup>
  - ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.

*Neu eingeführt: Festsetzung der privaten Grünfläche F 1 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide*

- 6.3. Innerhalb der privaten Grünfläche F 2 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ist**

- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup>
- die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m<sup>2</sup>
- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>

**zulässig.**

*Neu eingeführt: Festsetzung der privaten Grünfläche F 2 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide*

**6.4. Innerhalb der privaten Grünfläche F 3 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ist**

- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup>
- die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 1.500 m<sup>2</sup>
- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>

**zulässig.**

*Neu eingeführt: Festsetzung der privaten Grünfläche F 3 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide*

**6.5. Innerhalb der privaten Grünfläche F 4 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ist**

- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup>
- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>

**zulässig.**

*Neu eingeführt: Festsetzung der privaten Grünfläche F 4 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide*

**6.6. Innerhalb der privaten Grünfläche F 5 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ist**

- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup>

**zulässig.**

*Neu eingeführt: Festsetzung der privaten Grünfläche F 5 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide*



### Begründung der Änderung

Im 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurde die Zulässigkeit von Befestigungen in den privaten Grünflächen um die Zulässigkeit von Wasserflächen oder offene Schwimmbecken bis max. 35 m<sup>2</sup> sichtbare Wasserfläche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> ergänzt (Festsetzung 6.1). Durch die einschränkende Regelung zu Befestigungen der privaten Grünflächen soll eine weitgehende gärtnerische Gestaltung der freizuhaltenden Gartenflächen erreicht werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ lässt auf den privaten Grünflächen der Grundstücke Dorfplatz 7 (insgesamt 5.620 m<sup>2</sup>), Dorfplatz 9 (insgesamt 7.424 m<sup>2</sup>), Dorfplatz 15 (10.052 m<sup>2</sup>), Dorfplatz 17 (2.412 m<sup>2</sup>) und Dorfplatz 19 (5.709 m<sup>2</sup>) die Haltung von Pferden zu. Mit der Pferdehaltung sind keine unmittelbaren wirtschaftlichen Ziele verbunden. Die Nutzung von Pferden dient nur als Hobby / Sport für den privaten Gebrauch. Die Haltung von Pferden ist auf bestimmte Grundstücke begrenzt, deren Beweidung sich somit auf 5 verschiedene Grünflächen verteilt. Es werden keine zusätzlichen Pferde zugelassen, weil das Plangebiet um den Dorfplatz räumlich getrennt vom üblichen Ort liegt und den städtebaulichen Charakter eines allgemeinen Wohngebietes aufweist. Trotz großer Grundstücke und der überwiegend noch vorhandenen Drei-Seit-Hof- bzw. Vier-Seit-Hofbebauung sind am Dorfplatz keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden. Der städtebauliche Charakter soll auch weiterhin gewahrt bleiben. Eine Pferdehaltung auf allen privaten Grünflächen zuzulassen, würde dem Willen der Gemeinde Stahnsdorf auf Erhaltung des städtebaulichen Charakters konträrkieren.

Für die Zulässigkeit der Pferdehaltung sind allgemein zulässige Kriterien schwer zu finden. Die von Pferden ausgehenden Belästigungen und Störungen hängen von der Zahl der Tiere, von der Größe und der Art der Unterbringung und nicht zuletzt von der bautechnischen und funktionalen Gestaltung der Einrichtungen ab.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“, Fassung Mai 2008, wurde in der textlichen Festsetzung 6. (Private Grünflächen) die Anzahl der Pferde nicht mehr festgesetzt. § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, gibt der Gemeinde den Katalog der zulässigen Festsetzungen bindend vor. An diese planerischen Festsetzungsmöglichkeiten ist die Gemeinde gebunden. Eine Festsetzung zur Anzahl der Weidetiere ist somit nicht möglich. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen 6.2.-6.6. könnten auf den privaten Grünflächen im Plangebiet Pferde gehalten werden. Die Anzahl der Pferde entspricht dem seit Jahren vorhandenen Bestand von Weidetieren, die hiermit planungsrechtlich gesichert werden sollen. Für die Ermittlung der Größe des Pferdeunterstandes/ Pferdestalles wurde von einer Regel-Box-Größe von ca. 12 m<sup>2</sup> sowie von Nebenflächen ausgegangen. Da auf dem Dorfplatz 15 die größte Anzahl der Tiere gehalten werden, wurde die Größe des Pferdeunterstandes/ Pferdestalles für alle auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Größe des Reitplatzes/ Auslaufplatzes wurde in Abhängigkeit von der Größe der privaten Grünfläche ermittelt und begrenzt, um den Charakter dieser privaten Grünflächen trotzdem noch zu wahren.

### **7.7. Grünordnerische Festsetzungen**

- 1.1. Die grünordnerische Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.
- 1.2. **entfällt**  
*stattdessen: planungsrechtliche Festsetzung 6.1.*
- 1.3. Die grünordnerische Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Begründung der Änderung:

Bei dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ handelt es sich aus naturschutzrechtlicher Sicht um einen bebauten Bereich. Innerhalb einiger Baufenster sind erstmals bauliche Anlagen zu erwarten. Die aufgrund des Bebauungsplans zu erwartende Nutzung betrifft die Gartenbereiche, Gartenbrachen und Ruderalfluren, wertvolle Rückzugsbereiche für Fauna und Flora. Der Eingriff wird durch weitgehenden Erhalt des Vegetationsbestandes und durch festgesetzte Neuanpflanzungen gemindert. Die vorgegebene Pflanzliste enthält für den locker bebauten Bereich geeignete, einheimische und ortstypische Bäume.

Die erforderliche Einbindung in das Ortsbild kann mit Festsetzungen erreicht werden, die aus stadtgestalterischen Gründen getroffen sind. Dazu zählt die wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Hofflächen.

Im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurden die grünordnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans redaktionell geändert. Die grünordnerische Festsetzung 1.2. regelte die Bebauung der privaten Grünflächen. Da diese Festsetzung keine grünordnerische Festsetzung ist, wurde sie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ den planungsrechtlichen Festsetzungen (6. Private Grünflächen) als Festsetzung 6.1. zugeordnet. Zusätzlich wurden in der planungsrechtlichen Festsetzung 6.1. Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen von jeweils 10 m<sup>2</sup> sowie Wasserflächen oder offene Schwimmbecken bis max. 35 m<sup>2</sup> sichtbare Wasserfläche zugelassen.

**7.8. Gestalterische Festsetzungen**

Die Gemeinde Stahnsdorf ist für die Durchsetzung des Bebauungsplans sowie gem. § 53 Absatz 2 der Brandenburgischen Bauordnung bei baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen, die nach § 55 der Brandenburgischen Bauordnung keiner Genehmigung bedürfen, als Sonderordnungsbehörde für den Vollzug der planungsrechtlichen Festsetzungen und für die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie Ausnahmen und Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen zuständig. Bei der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurden eine Vielzahl von Anträgen auf Befreiung von den gestalterischen Festsetzungen gestellt, da die Einhaltung einiger gestalterischer Festsetzungen nicht eingehalten werden konnte, wie z.B. die Festsetzung bzgl. der Sockel. Es hat sich herausgestellt, dass die vorhandenen ehemals als Scheunen bzw. Ställe genutzten Nebengebäude keine Sockel aufweisen bzw. bei den Wohngebäuden einige Sockel höher als die festgesetzten 1,20 m aufwiesen. Hier war im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens Klärungsbedarf.

Infolgedessen, dass durch die hohe Anzahl an Befreiungen mittlerweile die Grundzüge der Planung berührt werden, hat sich die Gemeinde Stahnsdorf dazu entschlossen, einige gestalterische Festsetzungen zu präzisieren und für einige die Zulässigkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die untere Denkmalschutzbehörde prüfen zu lassen.

Im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ werden mit der 1. Änderung die gestalterischen Festsetzungen konkretisiert, so dass diese für bestehende Hauptgebäude (1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1) gelten.

1. Baukörper

**1.1. entfällt**

*ersatzlos gestrichen*

1.2. Die gestalterische Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### 1.3. s. planungsrechtliche Festsetzung 2.5.

#### Begründung der Änderung:

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurde die gestalterische Festsetzung 1.1. zur Beibehaltung der bisherigen Firstrichtung für bestehende Hauptgebäude aus folgenden Gründen gestrichen: Diese Festsetzung umzusetzen ist am vorhandenen Gebäudebestand eher unwahrscheinlich. Daher hat sich die Gemeinde Stahnsdorf entschieden, in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 auf diese Festsetzung zu verzichten und die Firstrichtung nicht mehr zu regulieren.

Wandöffnungen und die Gliederungs- und Schmuckelemente sind Bestandteil der Fassade. Zusammen mit der planungsrechtlich festgesetzten Trauf- und Firshöhe bestimmen sie wesentlich das Erscheinungsbild und die Wirkung eines Gebäudes und eines Ensembles. Die festgesetzten Maßnahmen zur Gliederung und Erhaltung der typischen Proportionen von Fassaden leiten sich aus der Analyse der vorhandenen prägenden Bebauung und der Baustruktur ab. Durch die Festsetzung des differenzierten Erscheinungsbildes wird das ortsbildtypische Merkmal erhalten. In der 1. Änderung entfällt diese unter den Punkt gestalterische Festsetzung 1.3. zur Traufhöhe, da sie das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1. bestimmt und somit unter der planungsrechtlichen Festsetzung 2.5 wiedergegeben wird.

2. Fassaden

#### 2.1. entfällt

*ersatzlos gestrichen*

2.2. An bestehenden Gebäuden, **die dem öffentlichen Raum zugewandt sind**, ist das Durchbrechen der Traufe durch Gaupen, sonstige Anbauten oder Wandöffnungen unzulässig.

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung*

2.3. Loggien, Arkaden oder Kolonnaden sind unzulässig an Gebäudeseiten, **die dem öffentlichen Raum zugewandt sind**.

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung*

2.4. **An den baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1 ist die sichtbare Ausbildung eines Gebäudesockels mit einer Höhe bis max. 1,50 m vorgeschrieben.**

**Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.**

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung - Bezug auf bestehende Hauptgebäude*

#### 2.5. entfällt

*ersatzlos gestrichen*

2.6. Die Fassadenflächen, einschließlich der Sockelflächen, sind ~~glatt mit einer maximalen Korngröße von 0,3~~ zu verputzen oder mit roten oder gelben Klinkern zu errichten. Verkleidungen mit Kunststoff und Außenwanddämmungen sind unzulässig.

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung*

- 2.7. Die gestalterische Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.
- 2.8. **Die dem Dorfplatz zugewandten** Giebelflächen sind zu verputzen und farbig wie die Fassadenflächen zu gestalten oder in Klinker auszuführen. Dies gilt auch für Brandwände und Brandgiebel, die durch Veränderung baulicher Anlagen sichtbar werden.

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung*

Begründung der Änderung:

Die historischen Gebäude mit ihren unverwechselbaren Merkmalen in Form von differenzierten Gliederungs- und Schmuckelementen repräsentieren die zeittypische Gestaltungsauffassung. Ihre Erhaltung oder Wiederherstellung ist eine Grundlage zur Bewahrung des jeweiligen Erscheinungsbildes. Die Loggien, Arkaden oder Kolonnaden sind an den Gebäuden, die zum öffentlichen Raum zugewandt sind, nicht zulässig, da die Gebäude in der Regel ohne diese Bauteile errichtet worden sind.

Bestimmend für das Erscheinungsbild ist die Dreigliederung der Gebäude in Sockelbereich, Fassade und das Dach. Aus diesem Grund wurde für die bestehenden Hauptgebäude (Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1) die sichtbare Ausbildung eines Sockels mit einer Höhe statt bis 1,20 m bis maximal 1,50 m vorgeschrieben.

Die Festsetzung der Sockelhöhe wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ nur für bestehende Hauptgebäude (siehe Absatz oben) festgesetzt. In der Vergangenheit wurden mehrere Befreiungsanträge von der gestalterischen Festsetzung bezüglich der Sockelausbildung gestellt, da die Nebengebäude im Bestand keinen Sockel aufweisen und die Einhaltung der Festsetzung nicht möglich war.

Ausgehend von der Analyse ist bei Mauerwerksbau die glatt geputzte, gegliederte und nachträglich farbig gestaltete Fassade typisch. Die Erhaltung bzw. Erneuerung dieser ortsbildbestimmenden Struktur ist ein wesentliches Ziel der Ortsbildpflege. Fassaden aus Sichtmauerwerk wie Klinker sind einzelne Zeugnisse aus einer zeitlich begrenzten Bauperiode. Ihre Erhaltung unterstützt die Ablesbarkeit der baugeschichtlichen Entwicklung des Dorfkerns.

3. Fenster

**3.1 entfällt**

*ersatzlos gestrichen*

**3.2 entfällt**

*ersatzlos gestrichen*

**3.3. entfällt**

*ersatzlos gestrichen*

**3.4. entfällt**

*ersatzlos gestrichen*

**3.5. entfällt**

*ersatzlos gestrichen*

**3.6. entfällt**

*ersatzlos gestrichen*

**3.7. entfällt**

*ersatzlos gestrichen*

Begründung der Änderung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 Dorfplatz Stahnsdorf wurden unter Pkt. 3 Festsetzungen zu den Fenstern getroffen. Da es sich bei den Fenstern in der Regel um genehmigungsfreie Vorhaben handelt und für die Änderung der Fenster eine denkmalrechtliche Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark einzuholen ist, hat sich die Gemeinde Stahnsdorf entschieden, die Gestaltung der Fenstern nicht mehr im Rahmen des Bebauungsplans zu regulieren.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ werden daher die Festsetzungen 9.1-9.5 ersatzlos gestrichen.

4. Hauseingangstüren

- 4.1. An den baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1** wird für Hauseingangstüren ~~und Tore~~ ein stehendes Format festgesetzt.

*Redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung – Bezug auf bestehende Hauptgebäude*

**4.2. entfällt**

*ersatzlos gestrichen*

Begründung der Änderung:

Die Hauseingangstüren der bestehenden Hauptgebäude (Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1) einschließlich ihrer Wandöffnungen bestimmen entscheidend die Gestalt und das Erscheinungsbild der Außenwände, insbesondere der Fassade.

5. Dächer und Dachaufbauten

- 5.1. Die gestalterische Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

- 5.2. Die gestalterische Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

**5.3. entfällt**

*ersatzlos gestrichen*

- 5.4. Die gestalterische Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

**5.5. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen matten keramischen Ziegeln, Dachsteinen oder Schiefer auszuführen.**

**Ausnahmsweise ist bei bestehenden Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 30° als Dacheindeckung Dachpappe zulässig.**

*Änderung der Festsetzung nach Abwägung*

- 5.6. Auf **den dem öffentlichen Raum zugewandten** Dachflächen der **baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1** sind Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster nicht zulässig. Die mehrreihige Anordnung von Gaupen und Dachflächenfenstern ist nicht zulässig.

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung - Bezug auf bestehende Hauptgebäude*

- 5.7. Die Gesamtzahl der Gaupen auf den Dachflächen **der baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind**, muss mindestens um die Anzahl 2 kleiner sein als die Anzahl der Achsen der Wandöffnungen der Normalgeschosse. Die Ansichtsflächen sind als stehende Fenster auszubilden. ~~die mindestens durch Stulp oder Pfosten zweiflügelig geteilt sind.~~

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung - Bezug auf bestehende Hauptgebäude*

#### Begründung der Änderung:

Bedeutsam für das städtebauliche Erscheinungsbild sind insbesondere die verwendeten Dachformen. Die Dächer der Hauptgebäude weisen die festgesetzte Dachform auf und manifestieren damit eine eindeutige Typik. Deshalb werden auch nur symmetrische Satteldächer mit der ortsüblichen Dachneigung von 35-42° zugelassen. Nur sehr wenige Gebäude weichen von der typischen Dachform ab oder überschreiten geringfügig die festgesetzten Werte. Sie genießen Bestandsschutz. Daran wird auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ nichts geändert.

Form, Farbe und Material der Dacheindeckung bestimmen wesentlich das Erscheinungsbild des Dorfplatzes. Die einheitliche Dacheindeckung ist für die geschlossene Wirkung der Dachfläche wesentlich. Eine möglichst geschlossen wirkende Dachfläche entspricht der örtlichen Bautradition. Die Festsetzung zur Dacheindeckung gewährleistet, dass die ortsbildbestimmenden Strukturen auch bei Neueindeckungen ablesbar bleiben. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wird bei Nebengebäuden, die eine kleinere Dachneigung als 30° aufweisen, ausnahmsweise als Dacheindeckung Dachpappe zugelassen. Die Festsetzungen der Form, Größe und Anordnung von Gaupen und Dachfenstern (Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1) sollen gewährleisten, dass die Dachlandschaft nur so weit verändert wird, dass die grundlegenden Gestaltungsabsichten ablesbar bleiben. Diese grundlegenden Absichten prägen insbesondere die dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudeseiten. Daran wird auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ nichts geändert.

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Ortsbild werden Regelungen zum Material von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Überplanung dieses Bestandsgebiets gilt, das geprägte Ortsbild zu wahren. Die Gemeinde verfolgt nach wie vor das Ziel, die Dächer der Hauptgebäude in Dachziegeln oder Dachsteinen decken zu lassen, die den traditionellen Farbtönen entsprechen. Da im Plangebiet mehrere Neueindeckungen in anthrazitfarbenen Farbtönen erfolgten, werden sie auch in Zukunft das Ortsbild prägen können. Die gestalterische Festsetzung 5.5. zum Dachmaterial wird soweit geändert, dass die Festsetzung der Dachhaut in RAL-Farben entfällt und es werden rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene matte keramische Ziegeln, Dachsteine oder Schiefer zugelassen. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen matten keramischen Ziegeln, Dachsteinen oder Schiefer auszuführen. Für die Dächer der bestehenden Nebengebäude, die eine kleinere Dachneigung als 30 Grad aufweisen, wird eine Eindeckung aus Dachpappe ausnahmsweise zugelassen.

#### 6. Rollläden

- 6.1. Der nachträgliche Einbau der **Rollläden an den baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind**, darf die Dimension oder Proportion des Fensters nicht verändern. Sichtbare Kästen sind nicht zulässig.

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung - Bezug auf bestehende Hauptgebäude*

Begründung der Änderung:

Die Anordnung von Rollläden (Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1) soll so erfolgen, dass sie sich in ihrer gestalterischen Wirkung nicht unangemessen überordnen oder diese durch nicht baugleiche Ausführung beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für nachträglich an der Fassade von außen angebrachte Rollläden und deren Kästen.

7. Einfriedungen

- 7.1. Die Einfriedungen zum Dorfplatz dürfen bis max. 1,80 m ausgeführt werden. Bei Neuerrichtung von Mauern dürfen die Mauerfelder eine Höhe von 2,0 m, die Pfeiler und Tore eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.**

*redaktionelle Änderung: Konkretisierung der Festsetzung*

- 7.2. Die gestalterische Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

**7.3. entfällt**

ersatzlos gestrichen

Begründung der Änderung:

Einfriedungen zum Dorfplatz aus der Entstehungszeit der baulichen Anlagen widerspiegeln die Gestaltungsauffassung dieser jeweiligen Zeit. Sie vermitteln damit ortstypische Bautradition. Die Typik des Gebiets bezüglich der Materialien und Formen ist durch eine Individualität geprägt. In der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wird die max. Höhe der Einfriedung zum Dorfplatz bis max. 1,80 m festgesetzt, da die Überprüfung vor Ort ergeben hatte, dass Einfriedungen höher als 1,20 m bereits im Bestand vorhanden sind. Zusätzlich wird im Bebauungsplan die Höhe der Mauern reguliert. Bei der Neuerrichtung von Mauern zum Dorfplatz dürfen die Mauerfelder eine Höhe von 2,00 m und die Pfeiler und Tore eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Derartige Einfriedungen spiegeln die Gestaltungsauffassung der Entstehungszeit wieder und haben sich an den Bestand orientiert. Sie vermitteln damit die Baugeschichte des Dorfplatzes und unterstützen die Ensemblewirkung. Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans 7.3 entfällt, weil die Festsetzungen 7.1. und 7.2. ausführlich die Einfriedungen zum Dorfplatz bestimmen.

8. Sonstiges

**8.1. entfällt**

ersatzlos gestrichen

- 8.2. Flüssiggastanks sowie sonstige Brennstoffbehälter sind im rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen. Dabei muss der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Straßen und Plätzen 30 m betragen. **Diese Festsetzung gilt nicht für das Mischgebiet.**

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung*

- 8.3. Für Antennen- und Satellitenempfangsanlagen ist bei Flachdächern ein Standort im rückwärtigen Viertel **der Dachfläche** und bei geneigten Dächern ein Standort auf der

nicht einsehbaren Seite des Daches zu wählen. Dabei darf die Antenne nicht mehr als 1,0 m über den höchsten Punkt der Dachfläche hinausragen.

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung*

#### **8.4. entfällt**

ersatzlos gestrichen

8.5. Die gestalterische Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

8.6. Die gestalterische Festsetzung wird von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

8.7. Neben den gem. Pkt. 8.6. zulässigen Eigenwerbung an der Stätte der Leistung sind Fahnen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

*redaktionelle Änderung: Klarstellung der Festsetzung*

#### Begründung der Änderung:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans hat sich die Gemeinde Stahnsdorf entschieden, die Festsetzungen 8.1. zur Einhausung von Hausmüllcontainern nicht mehr zu regulieren da diese Festsetzung einer Genehmigung entgegensteht. § 9 BauGB regelt die Zulässigkeit von Festsetzungen und ist abschließend. Auch die Zulässigkeit von Warenautomaten (Festsetzung 8.4) wurde ersatzlos gestrichen. Der § 81 BbgBO weist keine Grundlage mehr für das Aufstellen von Warebautomaten aus, daher sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ die Festsetzungen zu Warenautomaten entfallen.

Im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben (Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB) wurde durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark der Gemeinde Stahnsdorf empfohlen, in der gestalterischen Festsetzung zu Werbeanlagen im Mischgebiet auf die Anzahl der Fahnen zu verzichten, da die Ermächtigungsgrundlage fehlt. Dadurch wird in der Festsetzung 8.7. Satz 2 ersatzlos gestrichen.

9. Gestaltung der Vorgärten

#### **9.1. entfällt**

ersatzlos gestrichen

#### **9.2. entfällt**

ersatzlos gestrichen

#### **9.3. entfällt**

ersatzlos gestrichen

#### **9.4. entfällt**

ersatzlos gestrichen

#### **9.5. entfällt**

ersatzlos gestrichen

#### Begründung der Änderung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 Dorfplatz Stahnsdorf wurden unter Pkt. 9 auch Festsetzungen zur Gestaltung von Vorgärten getroffen. Der § 81 BbgBO weist keine Grundlage für die Gestaltung von Vorgärten aus, daher sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ die Festsetzungen zur Gestaltung von Vorgärten entfallen. In der 1.



Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ werden daher die Festsetzungen 9.1-9.5 ersatzlos gestrichen.

## 8. Umweltbericht

### 8.1. Vorhaben- und umweltrelevante Wirkfaktoren

#### 8.1.1. Art und Umfang des Vorhabens

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurde bereits im Mai 2000 ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Inhalte bei der weiteren Bearbeitung des Umweltberichts berücksichtigt wurden.

Inhalt der vorliegenden Planung ist die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung März 2006) war die Bebaubarkeit auf den Grundstücken Dorfplatz 3 und Dorfplatz 15 um jeweils ein Baufenster erhöht worden. Es wurden die Baugrenzen ergänzt (neues Baufeld 3/3) bzw. verlängert (Baufeld 15/4), um eine erweiterte Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl wurde für diese Grundstücke im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan jeweils von 0,2 auf 0,3 erhöht. Die Umweltprüfung wurde nur für diese Grundstücke erarbeitet. Andere Bereiche des Bebauungsplans blieben von der weiteren zusätzlichen Bebauung unberührt.

Durch die Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung Dezember 2006) auf den gesamten Geltungsbereich wird die Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt.

Mit der Reduzierung der Baufläche auf dem Grundstück Dorfplatz 15 und der gleichzeitigen Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdweide auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung November 2007) sind geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Die potentielle Bodenversiegelung wird geringer, es werden zusätzliche Grünflächen ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ umfasst den gesamten Geltungsbereich, für den vorliegenden Umweltbericht sind aber nur die Grundstücke Dorfplatz 3, 7, 9, 15, 17 und 19 relevant. Somit wird der Umweltbericht nicht geändert sondern nur angepasst.

Die geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Änderung der Baugrenzen auf den Grundstücken Dorfplatz 7 und Wilhelm-Külz-Straße 48 sowie der Baulinie auf dem Grundstück Dorfplatz 10 und Dorfplatz 12 erfordert nicht die Anpassung des Umweltberichts, da die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht die Erhöhung der Grundflächenzahl (somit der Versiegelung) verlangt, die bei der Berechnung des Ausgleichs maßgeblich ist.

#### 8.1.2. Angaben zum Standort

Auf dem Grundstück Dorfplatz 3 befindet sich das Gemeindehaus der Evangelischen Kirchengemeinde Stahnsdorf. Die unbebauten Flächen werden hauptsächlich als Grünfläche gestaltet, die aus einer Rasenfläche mit Solitärbaumbestand (meist Koniferen) besteht. Hinter dem Grundstück schließt ein Wäldchen an (außerhalb des Geltungsbereichs). Die Änderung betrifft hier die Ausweisung eines zusätzlichen Gebäudestandorts hinter dem vorhandenen Gemeindehaus innerhalb der privaten Grünfläche.

Die Grundstücke Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 stellen sich im vorderen Teil als genutzte Wohnhöfe dar, der größte Teil des Grundstücks wird als Gartenland sowie als Wiesenfläche genutzt. Hinter den Grundstücken Dorfplatz 15, 17 und 19 liegen die als Grünland genutzten Upstallwiesen im LSG „Parforceheide“.

Hinter der Hoffläche der Grundstücke Dorfplatz 7 und 9 liegt die als Garten und Wiesen genutzte Grünfläche, die sich bis zur rückwärtigen Bebauung der Lindenstraße ausdehnt und

teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hintere Grundstücksbereiche Dorfplatz“ liegt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wird auf die Schließung des bereits bestehenden Vier-Seit-Hofes auf dem Grundstück Dorfplatz 15 verzichtet und auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitsport/ Pferdeweide“ ausgewiesen.

### *8.1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan*

Mit der Änderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur auf dem Grundstück Dorfplatz 3 werden die bisherigen Planausweisungen verändert. Bei der geringfügig erhöhten Grundflächenzahl von 0,3 auf den Grundstücken Dorfplatz 3 wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen. Eine Ausweisung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 hat geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (Tritt, Bodenverdichtung), Mensch (Gerüche, Geräusche) und Landschaftsbild (dörfliche, ruhige und naturnahe Nutzung). Aufgrund der geringen Anzahl der Weidetiere sind die beiden erstgenannten Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzuschätzen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Weiterhin sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Beide Vorgaben werden mit dem vorliegenden Umweltbericht erfüllt.

## **8.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter**

### *8.2.1. Schutzgut Mensch*

Die Anforderungen an das Schutzgut sind vor allem die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an geeignete Regenerationsmöglichkeiten.

- *Zustand*

Die Grundstücke Dorfplatz 3, 7, 9, 15, 17 und 19 sind durch Wohn- und Freizeitnutzung geprägt.

- *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Vorbelastungen, die sich auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen auswirken (z.B. visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, Immissionen) sind, soweit erkennbar, nicht vorhanden.

- *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Mit den Bautätigkeiten auf dem Grundstück Dorfplatz 3 und der künftigen Nutzung des Gemeindezentrums der Evangelischen Kirchengemeinde Stahnsdorf, die mit einem verstärkten Fahrzeugverkehr und einer Erhöhung des generellen Lärmpegels einhergehen, ist mit einer geringfügigen Störung auf den angrenzenden Wohn- und Erholungsgrundstücken zu rechnen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eine Ausweisung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 hat geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Gerüche, Geräusche). Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch das Landesumweltamt Brandenburg mit Stellungnahme vom 06.09.2007 sowie der ergänzenden Stellungnahmen vom 30.10.2007 mit-

geteilt, dass bei ordnungsgemäßer Pferdehaltung immissionsschutzrechtlich den Festsetzungen zugestimmt wird. Um im Einzelnen die Maßnahmen zum Immissionsschutz festzulegen, ist eine Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren unbedingt erforderlich.

Auch der Amtstierarzt (Landkreis Potsdam-Mittelmark) bestätigte auf schriftliche Anfrage vom 28.10.2008 mit Schreiben vom 14.01.2009 zur beabsichtigten Pferdehaltung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Dorfplatz Stahnsdorf", dass es gegen die beabsichtigte Haltung von insgesamt 12 Pferden keine Einwendung gibt.

Es ist dabei zu beachten, dass die Pferde gemäß Viehverkehrs-Verordnung von den Besitzern ordnungsgemäß bei Fachdienst Veterinärwesen des Landkreises Potsdam-Mittelmark und in der Tierseuchenkasse gemeldet sind und sie artgerecht gehalten werden. Dazu gehört z.B. auch der Bau von Unterständen, wenn die Pferde im Winter draußen gehalten werden. Die kompletten Leitlinien zur artgerechten Pferdehaltung sind beim LK-PM/ Fachdienstes Veterinärwesen oder im Internet unter [www.tierschutz-tvt.de](http://www.tierschutz-tvt.de) einsehbar.

- *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten sind, sind keine besonderen Maßnahmen notwendig. Da es sich bei der Errichtung der Pferdeunterstände bzw. -ställe auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 um Bauvorhaben handelt, die einer Baugenehmigung unterliegen, ist im Rahmen der Bauantragstellung damit zu rechnen, dass durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark Auflagen bezüglich Staub- und Geruchsvermeidung erteilt werden.

#### 8.2.2. *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Für das Schutzgut ist die Erhaltung und Förderung der Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und damit die Sicherung ihrer Lebensräume und Biotopstrukturen ein notwendiges Ziel.

- *Zustand*

Der Bereich der baulichen Erweiterung auf dem Grundstück Dorfplatz 3 wird gegenwärtig als intensiv gepflegte Garten-, Rasen- und Pflanzflächen genutzt.

- *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Der Bereich der baulichen Erweiterung auf dem Grundstück Dorfplatz 3 weist aufgrund der kulturintensiven Nutzung sowie der geringen Größe eine relativ geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

- *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Die Umnutzung, Bebauung und Nutzungsintensivierung führt zu veränderten Lebensbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt, indem Lebens- und Nahrungsräume beseitigt werden (Bodenversiegelung, stärkere Frequentierung, Lärm, Licht).

Aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung besteht innerhalb der Grundstücke Dorfplatz 3, 7, 9, 15, 17 und 19 kein Verdacht, dass von der Planung streng geschützte Arten im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG betroffen sind.

- *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Als Ausgleich für die Neuversiegelung werden im Plangebiet Bäume und Sträucher standortgerechter, heimischer Arten gepflanzt, die zu einer strukturellen Aufwertung und Verbesserung des Plangebiets als Lebensraum für Tierarten beitragen und die Fläche mit fehlenden Biotopstrukturen anreichern.

#### 8.2.3. *Schutzgut Boden*

Der Boden bedeutet die natürliche Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus ist er mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, seinen Filter- und Abbau- und Umwandlungsprozessen sowie seiner Grundwasserschutzfunktion ein

wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts. Art und Qualität der Bodenfunktionen sind vom jeweiligen Bodentyp und dem Grad der Nutzung abhängig.

- *Zustand*

Das Grundstück Dorfplatz 3 liegt auf einer grundwasserbeeinflussten Talsandfläche. Die Böden sind durch Bodenverdichtung, Bearbeitung, Bewässerung, Düngung, Beseitigen von Laub etc. überformt.

- *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Vorbelastungen für das Schutzgut sind durch die gegenwärtige intensive Gartennutzung gegeben.

- *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Auf den Grundstück Dorfplatz 3 wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht. Bei der maßgebenden Grundstücksgröße des ausgewiesenen WA von 2.772 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Dorfplatz 3 sowie einer möglichen Überschreitung gemäß BauNVO um 50 % bedeutet dies eine mögliche Überbauung bzw. Bodenversiegelung von 1.247 m<sup>2</sup>. Abzüglich der bereits durch die Plangenehmigung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ möglichen Bebauung von 641 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Dorfplatz 3 (Flurstück 3180) bedeutet, dies eine zusätzliche Versiegelung von 606 m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück Dorfplatz 15 wird die Grundflächenzahl ebenfalls von 0,2 auf 0,3 erhöht. Da es sich bei der Erhöhung der GRZ um eine Anpassung an die tatsächlichen Bestandssituation handelt und keine neue Versiegelung durch bauliche Anlagen zu erwarten ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Eine Ausweisung der privaten Grünflächen auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide hat geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Tritt, Bodenverdichtung). Aufgrund der geringen Anzahl der Weidetiere sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzuschätzen.

- *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Die Hofflächen auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 werden teilversiegelt. Zum Ausgleich für die Neuversiegelung sind je 100 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung durch die Änderungen 1 Baum oder 10 Sträucher zu pflanzen.. Die Anpflanzungen erfolgen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

#### 8.2.4. Schutzgut Wasser

Sowohl Oberflächen- als auch Grundwasser stellen eine wichtige Lebensstätte für Pflanzen und Tiere dar, darüber hinaus haben sie eine wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild und den Erholungswert der Landschaft. Bewertungsrelevante Funktionen sind Empfindlichkeit, Grundwasserschutz und Grundwasserneubildung.

- *Zustand*

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Plans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ liegen die Grundwasserstände bei 2-5 m unter Flur. Oberflächengewässer sind von den baulichen Erweiterungen nicht betroffen.

- *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände und der hohen Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Sandböden besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber flächenhaft einsickernde Schadstoffe.

- *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Die verstärkte Neuversiegelung führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers, da unbebaute und versickerungsfähige Flächen für die Retention und

die Grundwasserneubildung verloren gehen. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet sind nutzungsbedingt nur geringe Grundwasserbeeinträchtigungen zu erwarten.

- *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Die Erhöhung des Oberflächenabflusses wird reduziert, indem für die Hofflächen nur eine Teilversiegelung zulässig ist. Die anzupflanzenden Gehölze und die Begrünung unversiegelt bleibender Flächen unterstützen die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die örtliche Versickerung. Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dachflächen) sollte vorzugsweise als Brauchwasser genutzt (Schonung der Ressourcen) bzw. zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. unnötiger hydraulischer Belastungen der Vorflut versickert werden.

Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z. B. der Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen. Hier ist auf eine ausreichende Bemessung der Anlagen zu achten. Spätestens im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung mit entsprechenden Unterlagen der UWB darzulegen. Maßgeblich ist hier die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 01.09.2005).

#### 8.2.5. *Schutzgut Klima / Luft*

Wesentliches Ziel ist der Schutz und die Verbesserung des Lokalklimas, was die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung bzw. Aufwertung klimatisch wirksamer Strukturen und damit der Ausgleichs- und Regenerationsfunktionen bedeutet. Übergeordnete Ziele sind weiterhin die Vermeidung von Lärm und sonstigen Emissionen, die sowohl die menschliche Gesundheit als auch das Klima gefährden können.

- *Zustand*

Die Grundstücke Dorfplatz 3, 7, 9, 15, 17 und 19 liegen innerhalb einer stark durchgrünten Siedlung am Rande des Niederungsbereichs. Sie sind durch eine wenig bebaute und mit einem hohen Grünanteil versehene Struktur geprägt.

- *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Die Grundstücke besitzen mit den Rasen- und Pflanzflächen (Kaltluftbildung) sowie den Gehölzbeständen (Frischluffproduktion) klimatisch wirksame Strukturen zur Luftreinhaltung und -verbesserung.

- *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Die zusätzlichen baulichen Anlagen führen aufgrund der stärkeren Erwärmung und der herabgesetzten relativen Luft- und Bodenfeuchtigkeit zu einer geringfügig höheren lufthygienischen Belastung des Mikroklimas. Mit den Baumaßnahmen und der Nutzung sind temporär erhöhte Schadstoffemissionen im Plangebiet sowie eine Verlärmung der unmittelbaren Umgebung verbunden.

- *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Mit Erhaltung des größten Teils der Grundstücke als unbebaute Garten- und Freiflächen können die lufthygienischen und klimatischen Auswirkungen durch Bauvorhaben reduziert werden. Die Gehölzneupflanzungen tragen zu einer Verbesserung der lufthygienischen und klimatischen Funktionen im Gebiet bei.

#### 8.2.6. *Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu sichern. Dies bedeutet die Erhaltung der örtlichen Charakteristik und der historischen Kulturlandschaft, sofern sie eine besondere Eigenart aufweist, einschließlich der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.

- *Zustand*

Die Grundstücke Dorfplatz 3, 7, 9, 15, 17 und 19 liegen innerhalb des denkmalgeschützten Dorfkerns und sind Teil des historischen Siedlungsgrundrisses mit den um den Anger gruppierten Drei- bzw. Vier-Seit-Höfen. Weiterhin befinden sie sich im Bereich des gesetzlich geschützten Bodendenkmals des mittelalterlichen / historischen Dorfkerns von Stahnsdorf.

- *Vorbelastungen und Empfindlichkeit*

Das Grundstück Dorfplatz 3 bildet mit seinem Einzelgebäude den Abschluss der ländlichen Hofstruktur und liegt als historisches Gemeindehaus gegenüber der Dorfkirche. Hinter der Bebauung schließen sich auf beiden Grundstücken die ortstypischen privaten Grünflächen an. Die Grundstücke Dorfplatz 7, 9, 15 und 19 bilden einen nicht gänzlich geschlossenen Vier-Seit-Hof. Das Grundstück Dorfplatz 17 ist mit einem Wohngebäude bebaut.

- *Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben*

Mit den Planungsvorhaben erfolgt im Gebiet die Änderung der Nutzungsarten, eine Neubebauung einzelner Flächen, eine Verringerung von Erholungsflächen und insgesamt eine geringfügige Veränderung des Charakters.

Eine Ausweisung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 hat geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild (dörfliche, ruhige und naturnahe Nutzung). Aufgrund der geringen Anzahl der Weidetiere sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzuschätzen.

- *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

Die Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Vegetation sowie zum Begrünen der Baugebiete dienen dem Schutzgut, indem eine gestalterische Einbindung erfolgt.

#### 8.2.7. *Wechselwirkungen, Bewertung der Umweltauswirkungen*

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Die geplante Ergänzung der Bauflächen entspricht den Inhalten des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind in der Regel gemäß § 10 BbgNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Eingriffe bedeuten dabei eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Gemäß BbgNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Zum Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind grünordnerische Maßnahmen durchzuführen.

| Schutzgut                  | Planbedingte Auswirkungen   | Erheblichkeit    |
|----------------------------|---|------------------|
| Mensch                     | Beeinträchtigung der Wohnfunktionen<br>Beeinträchtigung der Gesundheit<br>Beeinträchtigung der Arbeitsfunktionen<br>Beeinträchtigung der Erlebnisfunktion                       | –<br>–<br>–<br>– |
| Tiere und Pflanzen         | Beeinträchtigung und Verlust von Biotopfunktionen<br>Beeinträchtigung und Verlust von Biotopvernetzungs-<br>funktionen<br>Einschränkung der biologischen Artenvielfalt          | •<br>–<br>–      |
| Boden                      | Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen<br>Veränderung des Reliefs<br>Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktionen   | •<br>–<br>•      |
| Wasser                     | Beeinträchtigung der Grundwasserqualität<br>Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion  | •<br>•           |
| Klima                      | Beeinträchtigung der Wärmeregulationsfunktion<br>Veränderung der Durchlüftungsfunktion<br>Beeinträchtigung der Luftreinigungs- und Frischluft-<br>funktionen<br>Lärmbelastungen | •<br>•<br>•<br>• |
| Landschaft                 | Beeinträchtigung der ästhetischen Funktion<br>Beeinträchtigung der Kulturlandschaft   | –<br>–           |
| Kultur- und Sach-<br>güter | Beeinträchtigung von Funktionen der Kultur- und<br>Sachgüter  | •                |
| Wechselwirkun-<br>gen      | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen<br>des Umweltschutzes  | –                |

••• sehr erheblich •• erheblich • wenig erheblich – nicht erheblich

### 8.2.8. Bilanzierung

Im Folgenden sind die zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen schutzgutbezogen beschrieben und in ihrer Auswirkung auf die Ausgleichbarkeit des Eingriffs bilanziert. Dabei bedeuten V = Vermeidung, M = Verminderung und A = Ausgleich. Im Unterschied zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung März 2006 und Dezember 2006) wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ (Fassung November 2007) die maximale Neuversiegelung um 273 m<sup>2</sup> verringert (statt 879 m<sup>2</sup> nur 606 m<sup>2</sup>).



| <b>Schutzgut Mensch</b>   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <b>Beeinträchtigung</b>   | <b>Betroffene Fläche</b>                       | <b>Beschreibung der Maßnahmen</b>   | <b>Bilanz</b>   |
| Bau- und nutzungsbedingte Verlärmung und geringfügige Störung der angrenzenden Wohn- und Erholungsnutzung.      | Plangebiet und Umgebung.                       | Keine.  | Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.   |
| <b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>   |  |   |   |
| <b>Beeinträchtigung</b>   | <b>Betroffene Fläche</b>                       | <b>Beschreibung der Maßnahmen</b>   | <b>Bilanz</b>   |
| Bau- und anlagebedingte Beseitigung von Vegetationsflächen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen. | Baufeld 3/3 des Grundstücks Dorfplatz 3.       | V/M: Schutz und Erhaltung der von den Baumaßnahmen nicht betroffenen Vegetationsflächen, weitgehende Freihaltung von Freiflächen von Bebauung.<br>A: Ersatzpflanzungen gem. Brandenburgischer Baumschutzverordnung. | Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. |
| Anlage- und nutzungsbedingte Flächenversiegelung und stärkere Frequentierung.                                   | Maximale Neuversiegelung: 606 m <sup>2</sup> . | A: Anpflanzung von maximal 9 Bäumen oder 90 Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten.   |   |
| <b>Schutzgut Boden</b>  |  |   |   |
| <b>Beeinträchtigung</b>   | <b>Betroffene Fläche</b>                       | <b>Beschreibung der Maßnahmen</b>   | <b>Bilanz</b>   |
| Baubedingte Beseitigung und Verdichtung des Bodenkörpers.   | Baufelder.                                     | M: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsarten für Hofflächen.<br>A: Aufwertung des Plangebietes durch Gehölzanpflanzungen (maximal 9 Bäume oder 90 Sträucher) zur Bodenentwicklung.             | Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. |
| Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung.   | Maximale Neuversiegelung: 606 m <sup>2</sup> . |   |   |
| Nutzungsbedingter zusätzlicher Verkehr.   | Grundstück Dorfplatz 3.                        |   |   |
| <b>Schutzgut Wasser</b>   |  |   |   |
| <b>Beeinträchtigung</b>   | <b>Betroffene Fläche</b>                       | <b>Beschreibung der Maßnahmen</b>   | <b>Bilanz</b>   |
| Baubedingte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Bodenwasser   | Baufelder.                                     | M: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsarten für Hofflächen.   | Unter Berücksichtigung des generellen Schutzes des  |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Anlagebedingte Flächenanspruchnahme und Versiegelung.           | Maximale Neuversiegelung: 606 m <sup>2</sup> . | M: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes.<br>A: Dauerhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Begrünung der Freiflächen zur Wasserrückhaltung.                                      | Grundwassers können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. |
| Nutzungsbedingter zusätzlicher Verkehr.                         | Grundstück Dorfplatz 3.                        |   |   |
| <b>Schutzgut Klima / Luft</b>                                   |  |   |   |
| <b>Beeinträchtigung</b>   | <b>Betroffene Fläche</b>                       | <b>Beschreibung der Maßnahmen</b>   | <b>Bilanz</b>   |
| Baubedingte Bautätigkeiten und Beseitigung des Gehölzbestands.  | Baufelder und Umgebung.                        | M: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsarten für Hofflächen.<br>V/M: Schutz und Erhaltung der von den Baumaßnahmen nicht betroffenen Vegetationsflächen, weitgehende Freihaltung der Freiflächen von Bebauung. | Die klimatischen Beeinträchtigungen können ausgeglichen werden. |
| Anlagebedingte zusätzliche Versiegelung.                        | Maximale Neuversiegelung: 606 m <sup>2</sup> . |   |   |
| Nutzungsbedingter zusätzlicher Verkehr.                         | Grundstück Dorfplatz 3                         | A: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes.  |   |
| <b>Schutzgut Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b> |  |   |   |
| <b>Beeinträchtigung</b>   | <b>Betroffene Fläche</b>                       | <b>Beschreibung der Maßnahmen</b>   | <b>Bilanz</b>   |
| Geringfügige Verringerung von Erholungsflächen.                 | Grundstück Dorfplatz 3.                        | A: Strukturelle Aufwertung der Baugrundstücke durch Baum- und Strauchpflanzungen.   | Der Eingriff kann ausgeglichen werden.                          |
| Nutzungsbedingter zusätzlicher Verkehr.                         | Grundstück Dorfplatz 3.                        |   |   |

### 8.3. Zusätzliche Angaben

#### 8.3.1 Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Grundstücke Dorfplatz 3, 7, 9, 15, 17 und 19 entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ genutzt.

Auf dem Grundstück Dorfplatz 3 verbleibt das Baufeld als private Grünfläche. Auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 9, 15, 17 und 19 würden die privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide entfallen und entweder der Nutzung als allgemeinen Wohngebiets wieder zugeführt (Dorfplatz 15) bzw. private Grünfläche verbleiben (Dorfplatz 7, 9, 17 und 19).

#### 8.3.2 Geprüfte Alternativlösungen

Im Rahmen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ sind Standortalternativen nicht möglich und erforderlich. Die Lage, die Art und das Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die bereits rechtskräftige Planung ein. Die darin getroffenen Festsetzungen werden nicht überschritten.

### 8.3.3 *Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000*

Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000 sind nicht zu befürchten. Das nächstliegende FFH-Gebiet befindet sich ca. 830 m nordwestlich des Plangebietes (Teltowkanal-Aue, DE 3645-301).

### 8.3.4 *Beschreibung der Methodik*

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eines Grünordnungsplans unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung benannten Schutzgüter und ihre Zustandsbewertungen den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität gegenübergestellt und die daraus resultierenden Konflikte (Beeinträchtigungen, Eingriffe) bewertet und dargestellt. Die Art, Größe und Intensität der Umweltauswirkungen bestimmen die Art, den Umfang und die Lage der zu entwickelnden grünordnerischen Maßnahmen (Vermeidung, Verminderung, Ausgleich), um eine im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendige Kompensation zu erreichen.

Die Bewertungen erfolgen im Land Brandenburg verbal-argumentativ mit dem erforderlichen Flächenbezug und unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Naturhaushaltsfaktoren.

### 8.3.5 *Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen*

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, bei deren Realisierung Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Es sind durch die Gemeinde, sofern erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden können, die hier nicht eingeschätzt werden können, geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorzusehen.

## 8.4. **Zusammenfassung**

Die Änderungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

- Die Grundstücke Dorfplatz 3, 7, 9, 15, 17 und 19 liegen innerhalb des denkmalgeschützten Dorfanagers;
- sie werden als Gärten bzw. als Wohnhof genutzt und sind unbebaut.

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen unterschiedlicher Intensität auf folgende Schutzgüter zu erwarten:

- Schutzgut Mensch (Nutzungsänderung, Lärm, Gerüche und Geräusche);
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Flächen- und Lebensraumveränderung, Lärm);
- Schutzgut Boden (Neuversiegelung, Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Tritt und Bodenverdichtung);
- Schutzgut Wasser (Erhöhung des Oberflächenabflusses);
- Schutzgut Klima / Luft (stärkere Erwärmung, erhöhte lufthygienische Belastung, Lärm);
- Schutzgut Landschaft und sonstige Güter (Nutzungsänderung, geringfügige Veränderung des Gebietscharakters, dörfliche, ruhige und naturnahe Nutzung).

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Für die genannten Auswirkungen ist die Teilversiegelung der Hofflächen als Verminderungsmaßnahme vorgesehen. Für verbleibende Beeinträchtigungen sind weitere grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen geplant. Diese stellen Gehölzanpflanzungen aus standortgerechten Bäumen oder Sträuchern dar. Dadurch können bereits vorhandene Biotopflächen und -

strukturen in sinnvoller Weise ergänzt werden. Ein genügender Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist damit gegeben.

## **8.5. Zusammenfassende Bilanzierung**

### *8.5.1 Eingriffe gem. § 10 BbgNatSchG (Eingriff in Natur und Landschaft)*

- *Neuversiegelung*

Für das Schutzgut Boden entstehen Beeinträchtigungen durch die geplante zusätzliche Versiegelung.

- *Ausgleich - zusätzliche Bodenversiegelung*

Mit der Ergänzung eines Baufensters auf dem Grundstück Dorfplatz 3 wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht. Bei der maßgebenden Grundstücksgröße der ausgewiesenen WA von 2.772 m<sup>2</sup> sowie einer möglichen Überschreitung gemäß BauNVO um 50 % bedeutet dies eine mögliche Überbauung bzw. Bodenversiegelung von 1.247 m<sup>2</sup> (Flurstück 3180. Abzüglich der bereits durch die Plangenehmigung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ möglichen Bebauung von 641 m<sup>2</sup> bedeutet dies eine zusätzliche Versiegelung von 606 m<sup>2</sup>.

Die Hoffflächen auf den Grundstücken Dorfplatz 3, 7, 9, 15, 17 und 19 werden teilversiegelt. Zum Ausgleich für die Neuversiegelung werden je 100 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung durch die Änderungen 1 Baum oder 10 Sträucher gepflanzt. Die Anpflanzungen erfolgen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

- *Grundlage*

Festsetzungen des Bebauungsplans.

- *Bilanz*

Durch die o.g. Anpflanzungen wird der Eingriff ausgeglichen.

## **8.6. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltverträglichkeitsprüfung**

- *Umweltbericht*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Beide Vorgaben werden mit dem vorliegenden Umweltbericht erfüllt.

- *Beurteilung des Eingriffs*

Bei der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft (Eingriff der Schutzgüter) und der städtebaulichen Belange kann zusammenfassend festgestellt werden, dass ein Eingriff mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist.

- *Ausgleich*

Die Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Planung werden in Form von Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ festgesetzt, durchgeführt.

- *Bilanz*

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ die Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Maße ausgeglichen werden.

- *Umweltverträglichkeitsprüfung / Vorprüfung des Einzelfalls*

Zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft, Kulturgüter und sonstige Güter siehe Pkt. 8 der Begründung - Umweltbericht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß 11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 vorgesehen sind.

## 9. VERFAHREN

Inhaltliche Änderungen nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Fassung März 2006)

- Korrektur der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung.  
Auf dem Grundstück Dorfplatz 15 wird keine Wasserfläche festgesetzt.
- Ergänzung auf der Planzeichnung.  
Das Baufeld 3/1 wird gem. Planzeichen 14.3. der Planzeichenverordnung als Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale) festgesetzt. Daraufhin wird auch die Planzeichenerklärung um das Symbol „D“ im Kästchen ergänzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen, die als bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.3. festgesetzt war, wurde planungsrechtliche Festsetzung 2.4.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf Fassung März 2006 erfolgte in der Gemeindevertretersitzung am 15.02.2007. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf in der Fassung Dezember 2006 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

### **Geltungsbereichsänderung / Fassung Dezember 2006**

In der Gemeindevertretersitzung am 02.11.2006 wurde beschlossen, den Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erweitern.

Der Entwurf Fassung Dezember 2006 hat in der Zeit vom 12.03.2007 bis 13.04.2007 öffentlich ausgelegen. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden:

- LUA Brandenburg/ Regionalabteilung West - RW 4
- Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachbereich 4, Recht, Bauen, Kataster und Vermessung, Fachdienst Öffentliches Recht u. Kommunalaufsicht, Denkmalschutz
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege.

Die abgegebene Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, bewirkte eine Änderung der Planzeichnung und der Begründung. Bei der weiteren Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ wurde das Baufeld 15/4 nicht mehr festgesetzt - dadurch wurde die Nummerierung der Baufelder auf dem Grundstück geändert. Diese Fläche wurde der privaten Grünfläche zugeordnet.

Während dieser Auslegungszeit wurde von keinem Bürger Anregungen oder Bedenken zu dem Plan schriftlich oder während der Dienststunden vorgebracht.

### **Fassung Juli 2007**

Der Entwurf Fassung Dezember 2006 wurde nach Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und gemäß § 4 (2) BauGB geändert. Die Änderung betraf die Ergänzung der Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitsport/ Pferdeweide“ auf den Grundstücken Dorfplatz 7, 15, 17 und 19.

Die evangelische Kirchengemeinde Stahnsdorf hat sich ebenfalls an die Gemeinde gewandt, auf dem Grundstück Dorfplatz 3 die Möglichkeit der Erhöhung der höchstzulässigen Wohnungen von 1 WE auf 2 WE zu prüfen. Da die aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ mögliche Nachverdichtung von ca. 60 WE nicht ausgeschöpft wird, hat die Gemeinde Stahnsdorf dem Antrag zugestimmt.

Die Auslegung des Entwurfs Fassung Juli 2007 erfolgte in der Zeit vom 13.08.2007 bis 31.08.2007. Die von der Änderung betroffenen TÖB wurden mit Schreiben vom 31.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Prüfung nach § 33 BauGB wurden Mängel festgestellt. Diese sollten in der Entwurfsfassung November 2007 behoben werden.

Am 13.12.2007 Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf Fassung Juli 2007 und Beschluss des Entwurfs Fassung November 2007 sowie die Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie gemäß § 4 (2) BauGB.

### **Fassung November 2007**

Der Entwurf Fassung November 2007 hat in der Zeit vom 07.01.2008 bis 08.02.2008 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit der Fassung November 2007 beteiligt.

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung haben sich 9 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dorfplatz Stahnsdorf“ geäußert.

Die Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz, Baudenkmalschutz, bewirkte die Konkretisierung der textlichen Festsetzung 5.5 wie folgt: „Ausnahmsweise ist bei bestehenden Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 30° als Dacheindeckung Dachpappe zulässig“.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von 3 Bürgern Stellungnahmen vorgebracht.

Die abgegebene Stellungnahme von einem Bürger bewirkte eine Planänderung.

Die planungsrechtliche Festsetzung 6.1. und die gestalterische Festsetzungen 5.5 wurden wie folgt geändert:

#### 6.1.

„Eine Bebauung der privaten Grünflächen mit Baukörpern ist unzulässig. Befestigungen sind nur zum Zweck der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegung, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>, Wasserflächen/ offene Schwimmbecken bis max. 35 m<sup>2</sup> sichtbare Wasserfläche.“

#### 5.5.

„Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen matten keramischen Ziegeln, Dachsteinen oder Schiefer auszuführen.

Ausnahmsweise ist bei bestehenden Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 30° als Dacheindeckung Dachpappe zulässig.“

### **Fassung Mai 2008**

Da die Überarbeitung die gestalterischen Festsetzungen betraf, wurden die obere (Brandenburgisches Landesmuseum für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum) und die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Abgabe einer Stellungnahme (Fassung Mai 2008) mit Schreiben vom 23.05.2008 aufgefordert.

Die abgegebene Stellungnahme vom 20.06.2008 bewirkte die Ergänzung der Hinweise auf der Planzeichnung wie folgt:

„Auch baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen im Denkmalsbereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Grundlage hierzu ergibt sich aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 BbgDSchG.“

Die Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde vom 08.07.2008 bewirkte keine Planänderung.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 11.08.2008 bis einschließlich 29.08.2008.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von 2 Bürgern Stellungnahmen vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen von beiden Bürgern bewirkte eine Planänderung.

Die textlichen Festsetzungen 6.5. wurde wie folgt geändert:

„Innerhalb der privaten Grünfläche F 4 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist

- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup>

- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>

zulässig.“

Die Baulinie auf dem Grundstück Dorfplatz 10 (Baufeld 10/1) wird gem. Bauantrag geändert.

### **Fassung Oktober 2008**

Mit Schreiben vom 28.10.2008 wurde der Amtstierarzt mit der Bitte angeschrieben, um zu klären, ob es durch die Pferdehaltung zu hygienischen und gesundheitlichen Beeinträchtigungen kommt (Bedenken des LK-PM, Fachdienst Gesundheit). Der Gemeinde wurde mit Schreiben vom 15.01.2009 vom Amtstierarzt mitgeteilt, dass bei artgerechter Haltung keine Einwände gegen die Pferdehaltung bestehen.

Da zwischenzeitlich verschiedene Bauanträge bei der unteren Bauaufsicht des Landkreises Potsdam-Mittelmark vorlagen, wurde die aktuelle Planzeichnung vom LK-PM zur Prüfung des §33 BauGB-Standes angefordert. Bei der Prüfung wurde die Planreife nicht festgestellt. Es wurde vereinbart, dass nach Feststellung der Planreife der Plan nochmals auszulegen ist und die Denkmalschutzbehörden (obere und untere) zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern sind.

### **Fassung August 2009**

Die Planreife wurde mit der Planfassung August 2009 durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark festgestellt.

Am 11.09.2009 wurde das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und der LK-PM/ Untere Denkmalschutzbehörde zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung August 2009 aufgefordert. Von beiden Behörden wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte vom 14.09.2009 bis einschließlich 02.10.2009. Die Stellungnahme eines Bürgers bewirkte eine Änderung der Baulinie des Baufeldes 12/1.

## **10. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 11.03.2010 (GVBl. I Nr. 14 S. I).



## 11. FESTSETZUNGEN

### 11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
2. Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO).

- 1.1. Unzulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die im § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 aufgeführten Ausnahmen

- Anlagen für Verwaltung
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

- 1.2. Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die im § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
  - Vergnügungsstätten
- sind nicht zulässig.

- 1.3. Unzulässigkeit von Ausnahmen im Mischgebiet

Die im § 6 Abs. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

#### 2.1. entfällt

#### 2.2. entfällt

- 2.3. Für die Baufelder **10a/1, 10a/2, 10a/3, 16/4b, 18/3 und 20/3** wird eine minimale Traufhöhe TH=4,80 m und eine maximale Traufhöhe TH=6,0 m über HN (HN = 35,2 m = 35,35 m DHHN) ~~sowie ein Satteldach mit maximaler Dachneigung von 42-Grad~~ festgesetzt.

- 2.4. **Für das Baufeld 3/3 des Grundstücks Dorfplatz 3 wird eine maximale Traufhöhe TH=5,50 m und eine maximale Firsthöhe FH=10,40 m über der mittleren Geländehöhe von 37,40 m HN=37,55 m DHHN festgesetzt.**

- 2.5. **Die Traufhöhe der nicht genannten baulichen Anlagen (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf 6,00 m nicht überschreiten. Die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.**

3. Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §§ 22 BauNVO)

- 3.1. Die Hauptgebäude im Bereich der Wilhelm-Külz-Straße können straßenseitig in offener Bauweise oder abweichender Bauweise a1 als halboffene Bauweise errichtet werden.

Bei der halboffenen Bauweise werden die Gebäude an einer der seitlichen Grenze angebaut, während zu der anderen Grundstücksgrenze ein Abstand einzuhalten ist.

**3.2. In der abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> wird festgesetzt, dass die Gebäude auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der Abstandsflächen errichtet werden können. Im Übrigen gilt für die Hauptgebäude die offene Bauweise, bis auf die Grundstücke Dorfplatz 15, 17 und 19 gilt die geschlossene Bauweise.**

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1. Die Geltungsbereichsgrenze auf den Flurstücken Nr. 20, **3372 / 25** alt und **75 der Flur 4** ist zugleich eine Baugrenze (gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

4.2. Gemäß § 23 Abs. **2 und 3** BauNVO ist eine Überschreitung der Baulinie **und Baugrenze** für die straßenseitigen Hauptgebäude durch Hauseingangstreppe ~~und Rampen~~ um bis zu 1,50 m zulässig. **Dies gilt nicht für vorhandene Hauseingangstreppe.**

4.3. Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO kann bei den Neubauten im rückwärtigen Bereich sowie bei den Umbauten von Nebengebäuden zum Wohnhaus ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar Windfängen, Zwerchhäusern, Loggien, Balkonen, Erkern, Wintergärten und Terrassen bis zu 3,0 m Tiefe und maximal 50 % der Gebäudelänge zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

4.4. Garagen ~~und Geräteschuppen~~ sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4.5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tiefgaragen nicht zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Grundstück  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Grundstück wird durch eine Verhältniszahl – 1 Wohnung je abgeschlossene m<sup>2</sup> Grundstücksfläche – festgesetzt (siehe **Tabelle 1**).

**6. Private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**6.1. Eine Bebauung der privaten Grünflächen mit Baukörpern ist unzulässig. Befestigungen sind nur zum Zweck der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegung, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>, Wasserflächen oder offene Schwimmbecken bis max. 35 m<sup>2</sup> sichtbare Wasserfläche.**

**6.2. Innerhalb der privaten Grünfläche F 1 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ist**

- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis **50 m<sup>2</sup>** an der südöstlichen Flurstücksgrenze

- die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis **max. 800 m<sup>2</sup>**

- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von **jeweils max. 10 m<sup>2</sup>**

**zulässig.**

- 6.3. Innerhalb der privaten Grünfläche F 2 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ist**
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup>
  - die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m<sup>2</sup>
  - ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>

zulässig.

- 6.4. Innerhalb der privaten Grünfläche F 3 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ist**
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup>
  - die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 1.500 m<sup>2</sup>
  - ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>

zulässig.

- 6.5. Innerhalb der privaten Grünfläche F 4 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ist**
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup>
  - ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup>

zulässig.

- 6.6. Innerhalb der privaten Grünfläche F 5 mit der Zweckbestimmung Reitsport/ Pferdeweide ist**
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterstandes mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup>

zulässig.

Tabelle 1:

| Haus-Nr. | Flur 4, Flurstück          | Maßgebende Grundstücksgröße | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Grundstück (pro abgeschlossene m <sup>2</sup> ) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|---|
| 1        | 24                         | 1.764 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 850 m <sup>2</sup>   |
| <b>3</b> | <b>3179, 3180 / 34 alt</b> | <b>3.541 m<sup>2</sup></b>  | <b>1 WE / 1.770 m<sup>2</sup></b>   |
| 4        | 72/1, 72/2                 | 4.880 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 950 m <sup>2</sup>   |
| 5        | 35                         | 3.552 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 850 m <sup>2</sup>   |
| 6        | 71/2, 71/3, 71/4           | 4.270 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 700 m <sup>2</sup>   |
| 7        | 39                         | 3.520 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 400 m <sup>2</sup>   |
| 8        | 2812*, 3358*, 3359*        | 1.215 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 600 m <sup>2</sup>   |
| 10       | 2807*, 2810*               | 905 m <sup>2</sup>          | 1 WE / 450 m <sup>2</sup>   |
| 10a      | 3196*                      | 8.293 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 900 m <sup>2</sup>   |
| 9        | 2309, 2310                 | 3.424 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 550 m <sup>2</sup>   |
| 11       | 49/1, 49/2                 | 3.600 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 900 m <sup>2</sup>   |
| 12       | 68, 69                     | 1.415 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 450 m <sup>2</sup>   |
| 14       | 67                         | 2.026 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 1000 m <sup>2</sup>  |
| 15       | 53                         | 10.052 m <sup>2</sup>       | 1 WE / 2000 m <sup>2</sup>  |
| 16       | 65, 66                     | 4.650 m <sup>2</sup>        | 1 WE / 550 m <sup>2</sup>   |

|    |                                   |                      |                            |
|----|-----------------------------------|----------------------|----------------------------|
| 17 | 54                                | 2.412 m <sup>2</sup> | 1 WE / 800 m <sup>2</sup>  |
| 18 | 63                                | 5.530 m <sup>2</sup> | 1 WE / 650 m <sup>2</sup>  |
| 19 | 55                                | 5.709 m <sup>2</sup> | 1 WE / 1100 m <sup>2</sup> |
| 20 | 3020, 3404, 3405<br>3406 / 62 alt | 4.450 m <sup>2</sup> | 1 WE / 550 m <sup>2</sup>  |

\* Nach der Teilung des Grundstücks Dorfplatz 8/10 (ehem. Flurstücke 70/1, 70/2, 70/3 der Flur 4) mit einer Gesamtfläche von 10.413 m<sup>2</sup> sind 3 Grundstücke entstanden:  
 Dorfplatz 8 - Flurstücke (3358, 3359) / alt 2809, 2812  
 Dorfplatz 10 - Flurstücke 2807, 2810 6  
 Dorfplatz 10a - Flurstück 3196 / alt (2808, 2811, 2813)

\*\* Nach erneuter Teilung des Grundstücks Dorfplatz 20 entstanden aus dem Flurstück 62 die Flurstücke 3020, 3404, 3405, 3406.

**Tabelle 2** abweichende Bauweise

|                      |           | <b>Baufeld</b> | <b>Bauweise</b>      |
|----------------------|-----------|----------------|----------------------|
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>1</b>  | <b>1/2</b>     | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>2</b>  | <b>2/1</b>     | <b>a<sub>2</sub></b> |
|                      |           | <b>2/2</b>     | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>3</b>  | <b>3/2</b>     | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>4</b>  | <b>4/3</b>     | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>5</b>  | <b>5/3</b>     | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>7</b>  | <b>7/4</b>     | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>11</b> | <b>11/4</b>    | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>14</b> | <b>14/1</b>    | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>15</b> | <b>15/2</b>    | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>16</b> | <b>16/3</b>    | <b>a<sub>2</sub></b> |
|                      |           | <b>16/4a</b>   | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>17</b> | <b>17/2</b>    | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>18</b> | <b>18/4</b>    | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>19</b> | <b>19/2</b>    | <b>a<sub>2</sub></b> |
|                      |           | <b>19/4</b>    | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Dorfplatz</b>     | <b>20</b> | <b>20/2</b>    | <b>a<sub>2</sub></b> |
|                      |           | <b>20/4</b>    | <b>a<sub>2</sub></b> |
| <b>Krughofstraße</b> | <b>4</b>  | <b>4/1</b>     | <b>a<sub>2</sub></b> |

## 11.2. Grünordnerische Festsetzungen

### 1. Festsetzungen

- 1.1 Je 100 m<sup>2</sup> neu bebauter Gebäudefläche sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der privaten oder öffentlichen Grünflächen oder der Straßenverkehrsflächen 1 Baum, Hochstamm, Stammumfang 16-18, oder 10 Sträucher, Größe 60- 100, der Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.

Anstelle der Anpflanzung eines Baumes ist ausnahmsweise eine extensive Begrünung der Dachflächen - mindestens 40 m<sup>2</sup> - zulässig. Anstelle der Anpflanzung eines Strauches ist ausnahmsweise die Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen an den Wandflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Statt eines Strauches ist eine Kletterpflanze, Größe 100-150, der Pflanzliste, zu verwenden.

### 1.2. s. planungsrechtliche Festsetzung 6.1

- 1.3. Die Hofflächen innerhalb der Grundstücke sind mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist (Schotterrassen, weitfugig verlegte Pflastersteine, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben). Die Befestigung, die die Wasser- und Luft-

durchlässigkeit wesentlich mildert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind nicht zulässig.

## 2. Pflanzliste

### *Bäume:*

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Acer campestre         | Feld-Ahorn     |
| Acer platanoides       | Spitz-Ahorn    |
| Acer pseudoplatanus    | Berg-Ahorn     |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie    |
| Betula pendula         | Sand-Birke     |
| Carpinus betulus       | Hainbuche      |
| Fagus silvatica        | Rotbuche       |
| Malus domestica        | Kultur-Apfel   |
| Prunus avium           | Vogel-Kirsche  |
| Prunus padus           | Traubenkirsche |
| Prunus domestica       | Pflaume        |
| Pyrus cummunis         | Kultur-Birne   |
| Quercus pertaea        | Tauben-Eiche   |
| Quercus robur          | Stiel-Eiche    |
| Sorbus aucuparia       | Eberesche      |
| Sorbus torminalis      | Eisbeere       |
| Tilia cordata          | Winter-Linde   |
| Ulmus glabra           | Berg-Ulme      |
| Ulmus minor            | Feld-Ulme      |

### *Sträucher*

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel      |
| Corylus avellana    | Haselnuß              |
| Crataegus monogyna  | Eingriffiger Weißdorn |
| Eonymus europaeus   | Spindelstrauch        |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche         |
| Prunus spinosa      | Schlehe               |
| Rhamnus catharticus | Purgier-Kreuzdorn     |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum              |
| Ribes rubrum        | Rote Johannisbeere    |
| Ribes uva-crispa    | Stachelbeere          |
| Rosa spec.          | Wild-Rosen            |
| Rubus caesius       | Kratzbeere            |
| Rubus fruticosus    | Gew. Brombeere        |
| Rubus idaeus        | Echte Himbeere        |
| Salix caprea        | Sal-Weide             |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder    |
| Syringa vulgaris    | Gew. Flieder          |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball   |

### *Klettergehölze:*

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Clematis in Sorten          | Waldrebe                 |
| Euonymus fortunei i.S.      | Immergrüne Kriechspindel |
| Hedera helix                | Efeu                     |
| Lonicera caprifolium        | Jelängerjelier           |
| Lonicera periclymenum       | Wald-Geissblatt          |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein              |
| Rosa in Sorten              | Kletter-Rose             |

### 11.3. Gestalterische Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

#### 1. Baukörper

##### 1.1. entfällt

1.2. Die Fassadenabschnitte und Doppelhäuser (an der seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebauter Gebäude) sind durch unterschiedliche Farbtöne und Farbabstufung sowie zusätzlich durch mindestens eins der nachstehend aufgeführten Gliederungsmittel auszubilden:

- Unterschiede in der Traufhöhe bis maximal 0,30 m
- Unterschiede in der Gebäudehöhe (First) bis maximal 0,50 m
- Unterschiede in der Dachneigung von 5 bis 15 Grad
- Unterschiedliche Fensteröffnungen im Rahmen der zulässigen Proportionen
- Unterschiedliche Brüstungs- und / oder Sturzhöhen von Fenstern und Türen
- Differenzierung von 0,15 m bis 0,35 m bei der Anordnung von horizontalen Fassadengliederungen.

##### 1.3. s. planungsrechtliche Festsetzung 2.5.

#### 2. Fassaden

##### 2.1. entfällt

2.2. An bestehenden Gebäuden, **die dem öffentlichen Raum zugewandt sind**, ist das Durchbrechen der Traufe durch Gaupen, sonstige Anbauten oder Wandöffnungen unzulässig.

2.3. Loggien, Arkaden oder Kolonnaden sind unzulässig an Gebäudeseiten, **die dem öffentlichen Raum zugewandt sind**.

2.4. **An den baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1 ist die sichtbare Ausbildung eines Gebäudesockels mit einer Höhe bis max. 1,50 m vorgeschrieben. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.**

##### 2.5. entfällt

2.6. Die Fassadenflächen, einschließlich der Sockelflächen, sind ~~glatt mit einer maximalen Korngröße von 0,3~~ zu verputzen oder mit roten oder gelben Klinkern zu errichten. Verkleidungen mit Kunststoff und Außenwanddämmungen sind unzulässig.

2.7. Sockelflächen sind dunkler und vorstehende Fassadengliederungselemente sind heller als die Fassadenfläche abzusetzen.

2.8. **Die dem Dorfplatz zugewandten** Giebelflächen sind zu verputzen und farbig wie die Fassadenflächen zu gestalten oder in Klinker auszuführen. Dies gilt auch für Brandwände und Brandgiebel, die durch Veränderung baulicher Anlagen sichtbar werden.

#### 3. Fenster

##### 3.1. entfällt

##### 3.2. entfällt

##### 3.3. entfällt

##### 3.4. entfällt

- 
- 3.5. entfällt
- 3.6. entfällt
- 3.7. entfällt
4. Hauseingangstüren
- 4.1. **An den baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1** wird für Hauseingangstüren ~~und Tore~~ ein stehendes Format festgesetzt.
- 4.2. entfällt
5. Dächer und Dachaufbauten
- 5.1. Satteldächer müssen eine Neigung zwischen 35 und 42 Grad zur Waagerechten aufweisen. Bei Änderung vorhandener Dachflächen ist eine Abweichung von bis zu 5 Grad zulässig.
- 5.2. Der Dachneigungswinkel von Satteldächern muss auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes gleich sein (symmetrische Dachneigung).
- 5.3. entfällt
- 5.4. Die Dacheindeckung hat in Material, Form und Farbe einheitlich auf der gesamten Fläche zu erfolgen.
- 5.5. **Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen matten keramischen Ziegeln, Dachsteinen oder Schiefer auszuführen.**  
**Ausnahmsweise ist bei bestehenden Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 30° als Dacheindeckung Dachpappe zulässig.**
- 5.6. Auf **den dem öffentlichen Raum zugewandten** Dachflächen der **baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1** sind Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster nicht zulässig. Die mehrreihige Anordnung von Gaupen und Dachflächenfenstern ist nicht zulässig.
- 5.7. Die Gesamtzahl der Gaupen auf den Dachflächen **der baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind**, muss mindestens um die Anzahl 2 kleiner sein als die Anzahl der Achsen der Wandöffnungen der Normalgeschosse. Die Ansichtsflächen sind als stehende Fenster auszubilden. ~~die mindestens durch Stulp oder Pfosten zweiflügelig geteilt sind.~~
6. Rollläden
- 6.1. Der nachträgliche Einbau der **Rollläden an den baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind**, darf die Dimension oder Proportion des Fensters nicht verändern. Sichtbare Kästen sind nicht zulässig.
7. Einfriedungen
- 7.1. **Die Einfriedungen zum Dorfplatz dürfen bis max. 1,80 m ausgeführt werden. Bei Neuerrichtung von Mauern dürfen die Mauerfelder eine Höhe von 2,0 m, die Pfeiler und Tore eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.**

---

**Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.**

- 7.2. Die zum Dorfplatz zugewandten Einfriedungen sind zulässig als Sichtmauerwerk in naturroten und gelben Klinkern, als Holzlattenzäune oder in schmiedeeiserner Ausführung.
- 7.3. entfällt**
8. Sonstiges
- 8.1. entfällt**
- 8.2. Flüssiggastanks sowie sonstige Brennstoffbehälter sind im rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen. Dabei muss der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Straßen und Plätzen 30 m betragen. **Diese Festsetzung gilt nicht für das Mischgebiet.**
- 8.3. Für Antennen- und Satellitenempfangsanlagen ist bei Flachdächern ein Standort im rückwärtigen Viertel **der Dachfläche** und bei geneigten Dächern ein Standort auf der nicht einsehbaren Seite des Daches zu wählen. Dabei darf die Antenne nicht mehr als 1,0 m über den höchsten Punkt der Dachfläche hinausragen.
- 8.4. entfällt**
- 8.5. Eine die Gebäudegliederung übergreifende Werbung ist unzulässig.
- 8.6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen im als WA und MI gekennzeichneten Gebieten eine maximale Höhe von 0,50 m und Breite von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Einzelbuchstaben und Zeichen ist eine maximale Höhe von 0,60 m und Breite von 1,50 m zulässig.
- 8.7. Neben den gem. Pkt. 8.6. zulässigen Eigenwerbung an der Stätte der Leistung sind Fahnen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. ~~Im Mischgebiet sind zwei Fahnen mit maximal 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche je Grundstück zulässig.~~
9. Gestaltung der Vorgärten
- 9.1. entfällt**
- 9.2. entfällt**
- 9.3. entfällt**
- 9.4. entfällt**
- 9.5. entfällt**



**Hinweise:**

Auch baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen im Denkmalsbereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Grundlage hierzu ergibt sich aus § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 BbgDSchG.

**Schutzausweisungen:**

Ein Teil der innerhalb des Planungsgebietes stehenden Bäume und Sträucher fällt unter die Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg. Das Beseitigen dieser Gehölze bzw. ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen zuvor der Genehmigung.

Für den Planbereich gelten die

1. Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.09.2005
2. Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.2006